# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

## Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : troisième trimestre de 2009

## Le marché de l'habitation reprendra de la vigueur[1]

### Aperçu[1]

**Mises en chantier**

**2009:** 141 900

**2010:** 150 300

**Ventes de logements existants**

**2009:** 420 700

**2010:** 419 400

**Mises en chantier d'habitations:** Après avoir connu un lent début d'année, les mises en chantier d'habitations reprendront de la vigueur au deuxième semestre. Leur nombre s'établira à 141 900 en 2009, pour ensuite se hisser à 150 300 en 2010.

**Reventes:**

Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Service inter-agences®[2] (S.I.A.®) se sont nettement améliorées depuis le début de l'année. Dans les mois à venir, elles vont retrouver un niveau qui cadre davantage avec le rythme de l'amélioration de la conjoncture économique. Selon les prévisions, le nombre de ventes S.I.A.® reculera cette année en regard de 2008. Il passera de 433 990 à 420 700, pour ensuite rester près de ce niveau en 2010, année où il s'établira à 419 400.

**Prix de revente:** Après plusieurs années de forte ascension, la progression du prix S.I.A.® moyen a ralenti en 2008. Les prix moyens ont commencé à se raffermir dernièrement et ne devraient donc accuser qu'un léger repli de 0,7 % en 2009. On peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen gagne 1,6 % en 2010, compte tenu des conditions plus équilibrées qui régneront sur le marché partout au Canada.

### Les régions à surveiller

**Saskatchewan :** La Saskatchewan surpassera toutes les provinces du Canada sur le plan de l'expansion économique en 2009 et 2010. Après avoir ralenti à la fin de 2008 et au début de 2009, les mises en chantier d'habitations en Saskatchewan ont repris de la vigueur : elles se chiffreront à 3 750 cette année.

### Table des matières


2 Perspectives nationales

4 Tendances en bref

5 Prévision pour le marché de la rénovation en 2009 et 2010

Rapports provinciaux

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador
20 Tableaux des prévisions


Perspectives du marché de l'habitation, Canada

– l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.


### ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.


[1] Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude. Bien que la présente publication donne des prévisions ponctuelles, la SCHL fournit également des fourchettes de prévisions et explique les risques là où il y a lieu de le faire. Ces prévisions sont fondées sur l'information disponible en date du 23 juillet 2009.

[2] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

**Québec :** Au Québec, le ralentissement économique fera descendre le nombre de mises en chantier d'habitations à 43 175 cette année. Dans le segment des logements collectifs, il diminuera à la fin de 2009 et au début de 2010, pour ensuite se remettre à augmenter vers le milieu de l'an prochain. Résultat : les mises en chantier d'habitations au Québec vont se replier et se chiffrer à 41 100 en 2010.

# Perspectives nationales

## En détail

Les mises en chantier d'habitations ont diminué au premier semestre de 2009, sous l'effet du ralentissement économique et de la faiblesse du marché de l'emploi. Même si, selon les prévisions, leur nombre va augmenter au deuxième semestre, il accusera une baisse cette année : de 211 056 en 2008, il passera à 141 900 en 2009. En revanche, l'activité s'accéléra en 2010, puisqu'on s'attend à 150 300 mises en chantier cette année-là. Vu le degré élevé d'incertitude économique, nous avons examiné une variété de scénarios économiques avant d'arrêter des fourchettes prévisionnelles pour le rythme de la construction cette année et l'an prochain. Nous nous attendons donc à ce que le nombre de logements commencés se situe entre 125 000 et 160 000 en 2009 et entre 130 000 et 180 000 en 2010.

Le climat économique incertain continuera de peser sur les marchés canadiens de l'habitation d'ici la fin de 2009. En 2010, à mesure que l'économie va s'assainir et que l'emploi recommencera à progresser, le rythme de production des habitations s'accélérera et le volume des mises en chantier augmentera de 5,9 %.

Au premier semestre de 2009, les mises en chantier d'habitations ont diminué dans la plupart des provinces. Même si leur nombre devrait augmenter au deuxième semestre, on s'attend à conclure à une baisse de l'activité cette année en regard de 2008 dans chacune des dix provinces. En 2010 par contre, la courbe de croissance sera de nouveau ascendante dans la majorité des provinces, l'Ouest canadien arrivant en tête.

### Les mises en chantier de maisons individuelles s'accroîtront en 2010

La forte appréciation des maisons individuelles ces dernières années a modéré la demande pour ce type d'habitation et renforcé la popularité des logements collectifs moins coûteux. L'incertitude qui a plané sur l'économie à la fin de 2008 et au début de 2009 a contribué à la tendance à la baisse des mises en chantier de maisons individuelles. Cependant, au deuxième trimestre, celles-ci ont connu une remontée dans la plupart des provinces. Durant la période visée par les prévisions, cette tendance à la hausse devrait se confirmer, car le tassement des prix des maisons individuelles ramènera davantage d'acheteurs vers ce segment du marché. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles va donc descendre à 68 400 en 2009 pour ensuite monter à 72 450 en 2010.

Dans l'ensemble du pays, les mises en chantier de maisons individuelles vont commencer à reprendre de la vigueur au deuxième semestre de 2009. En 2010, toutes les provinces bénéficieront d'un regain d'activité dans ce segment du marché. C'est en Colombie-Britannique, où la croissance de l'emploi devrait être la plus vive au pays, que les mises en chantier de maisons individuelles connaîtront la plus forte hausse en pourcentage; leur nombre va monter à 8 100.

### Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront en 2010

Dans le segment des logements collectifs (maisons en rangée, jumelés et appartements), comme dans celui des maisons individuelles, les mises en chantier ont été peu nombreuses au premier semestre de 2009, mais vont se remettre à augmenter durant les six derniers mois de l'année. Les constructeurs couleront les fondations de 73 500 logements collectifs en 2009, tandis que l'an prochain, leur volume de production passera à 77 850 unités, grâce à la demande accrue engendrée par la reprise de l'économie et de l'emploi.

La plupart des provinces connaîtront une baisse des mises en chantier de logements collectifs en 2009, mais presque toutes verront la tendance s'inverser en 2010.

### Les ventes S.I.A.® vont se redresser

Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) ont établi un record en 2007, mais elles ont ensuite entamé une tendance à la baisse en 2008, surtout vers la fin de l'année. Depuis janvier, cependant, le nombre de ventes S.I.A.® a bondi de près de 57 % et il a atteint un taux annuel désaisonnalisé de 495 648 en juin, un niveau comparable aux sommets exceptionnels de 2006 et 2007. La vigueur de l'activité observée au deuxième trimestre cette année s'explique notamment par la demande qui s'est accumulée durant les deux trimestres précédents; il est peu probable qu'elle se maintienne. Les ventes S.I.A.® vont donc retrouver un niveau qui cadre davantage avec le rythme de l'amélioration de la conjoncture économique. Leur nombre s'établira à 420 700 cette année et restera à

peu près au même niveau (419 400) l'an prochain. Pour les ventes S.I.A.®, comme pour les mises en chantier d'habitations, nous avons établi des fourchettes de prévisions en tenant compte d'une variété de scénarios économiques : le nombre des ventes enregistrées au S.I.A.® se situera, selon nos prévisions, entre 408 000 et 440 000 en 2009 et entre 375 000 et 468 000 en 2010.

### Le marché de la revente deviendra équilibré en 2010

Au début de l'année, le marché de la revente était favorable aux acheteurs un peu partout au Canada. À la fin de 2008, sous l'effet conjugué du repli des ventes et de l'accroissement des nouvelles inscriptions, quantité de marchés favorables aux vendeurs depuis quelques années ont basculé et se sont mis à favoriser les acheteurs. Cependant, ces derniers mois, les nouvelles inscriptions de logements existants se sont amoindries, alors que le rythme des ventes s'est accéléré ou maintenu : de ce fait, bon nombre de marchés sont en voie de s'équilibrer, voire de favoriser les vendeurs. À l'avenir, l'amenuisement des stocks exercera des pressions à la hausse sur les prix. Les ménages seront ainsi plus enclins à mettre leur logement en vente, ce qui gonflera le volume des nouvelles inscriptions. Résultat : la plupart des marchés seront équilibrés en 2010.

En 2008, les transactions ont fléchi et les prix ont été tirés vers le bas sur le marché de la revente. Les ventes dans les marchés de l'habitation les plus coûteux du pays ont reculé plus rapidement qu'ailleurs, ce qui s'est traduit par une très nette baisse du prix S.I.A.® moyen sur l'ensemble du Canada. Toutefois, depuis quelques mois, cette tendance s'est inversée, avec pour conséquence que les prix ont grimpé au deuxième trimestre de 2009. À l'avenir, la composition des ventes aura moins d'incidence sur le prix moyen à l'échelle du pays. Le prix S.I.A.® moyen au Canada régressera de 0,7 % en 2009 pour s'établir à 301 400 $. En 2010, les prix reprendront leur ascension d'un bout à l'autre du pays, de sorte que le prix moyen progressera de 1,6 % et atteindra 306 300 $.

### Les facteurs pouvant infirmer les prévisions

Vu l'incertitude économique, il importe de bien saisir les facteurs pouvant infirmer les prévisions. Si la reprise économique était retardée, c'est-à-dire si elle ne démarre pas dans les 12 prochains mois, et donc que le ralentissement mondial se prolongeait, l'activité économique au Canada pourrait s'en trouver plus engourdie encore, ce qui réduirait la demande de logements.

En revanche, si l'économie se revigorait plus rapidement que prévu, notamment sous l'influence des mesures de stimulation mises en œuvre, la croissance de l'emploi pourrait dépasser les attentes. On pourrait dans pareil cas assister à une recrudescence du mouvement d'accession à la propriété, avec ce qui s'ensuit de pressions haussières sur le marché de l'habitation.

En tenant compte de ces facteurs, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 125 000 et 160 000 en 2009 et entre 130 000 et 180 000 en 2010. Le nombre de ventes S.I.A.® de logements existants se fixera entre 408 000 et 440 000 cette année et entre 375 000 et 468 000 l'an prochain.

## Tendances influant sur l'habitation

### Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de janvier, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir ce taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires, qui ont nettement baissé ces derniers mois, devraient rester relativement stables en 2009, s'écartant tout au plus de 25 à 75 points de base de leurs niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés remonteront peu à peu en 2010. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an se situera entre 4,00 et 5,25 % et les taux affichés des prêts de trois et de cinq ans, entre 5,50 et 6,75 %.

### La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, devrait diminuer en 2009 et s'établir aux alentours de 250 000 personnes. Il a progressé depuis deux ans, mais il devrait fléchir cette année sous l'effet conjugué du ralentissement de l'économie comme de l'emploi et de l'incertitude économique généralisée. En 2010, le solde migratoire reprendra son ascension et stimulera de nouveau la demande de logements.

### L'emploi et le revenu

Les pertes d'emplois au deuxième trimestre de 2009 se sont chiffrées à environ 63 000, ce qui a porté les suppressions de postes durant la première moitié de 2009 à 302 000. Il ressort toutefois des données mensuelles que l'emploi se contracte de moins en moins rapidement et qu'il devrait prendre de l'expansion dès le début de l'an prochain. Globalement, nous prévoyons que l'emploi se repliera de 1,8 % en 2009, avant d'avancer de 0,5 % en 2010. Le taux de chômage s'établira à 8,5 % cette année et à 8,8 % l'an prochain.

# TENDANCES EN BREF

## Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

| Facteur | Observation |
|---|---|
| **Taux hypothécaires** | L'évolution des taux hypothécaires est difficile à prévoir en raison de la volatilité des conditions économiques. On peut toutefois s'attendre à ce que les taux demeurent stables cette année et qu'ils s'accroissent graduellement en 2010. Les taux hypothécaires resteront exceptionnellement bas en regard du passé. |
| **Emploi** | En 2008, le pourcentage de Canadiens occupés a frôlé un record absolu. La situation de l'emploi devrait être moins bonne en 2009 en raison du ralentissement économique. Une reprise est attendue en 2010. |
| **Revenu** | Ces dernières années, le resserrement du marché du travail a favorisé une forte croissance du revenu personnel. La détente du marché en 2009 se traduira, durant au moins une année, par une plus lente progression des salaires et du revenu. En 2010, le revenu augmentera à un rythme plus soutenu, à l'instar de l'activité économique. |
| **Migration nette** | Selon les prévisions, le solde migratoire diminuera par rapport au sommet qu'il avait atteint en 2008, mais il restera élevé. L'amélioration du marché de l'emploi favorisera une hausse de la migration nette en 2010. |
| **Accroissement naturel de la population** | Le faible taux de natalité ralentit l'accroissement naturel de la population (excédent des naissances sur les décès), ce qui modérera la demande d'habitations neuves à moyen et à long terme. |
| **Marché de la revente** | Les transactions sur le marché de la revente ralentiront en 2009, ce qui se traduira par un léger recul des prix. Sous l'effet des stocks amoindris et de l'intensification des ventes attendue l'année prochaine, les marchés se rapprocheront de leur point d'équilibre en 2010, et le prix S.I.A.® moyen devrait monter à 306 300 $. |
| **Taux d'inoccupation** | Les modestes volumes de construction de logements locatifs et la concurrence de plus en plus vive livrée par les habitations en copropriété seront en partie neutralisés par la forte demande de logements locatifs, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart important entre les frais de possession et les loyers. Les taux d'inoccupation dans les grandes agglomérations urbaines du Canada demeureront relativement stables cette année et l'an prochain. |

# PRÉVISIONS POUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION : 2009 et 2010

Les dépenses de rénovation, qui viennent de connaître dix années de croissance d'affilée, vont reculer de 3,0 % en 2009 puis rebondir en 2010. Leur fléchissement cette année, qui reflète la conjoncture économique affaiblie à tous les niveaux, découle de la baisse de l'emploi, des reventes et des mises en chantier d'habitations. À mesure que la reprise économique s'affirmera, durant la seconde moitié de 2009, ces facteurs présentement négatifs s'inverseront; ils feront monter les dépenses de rénovation de 4 % en 2010.

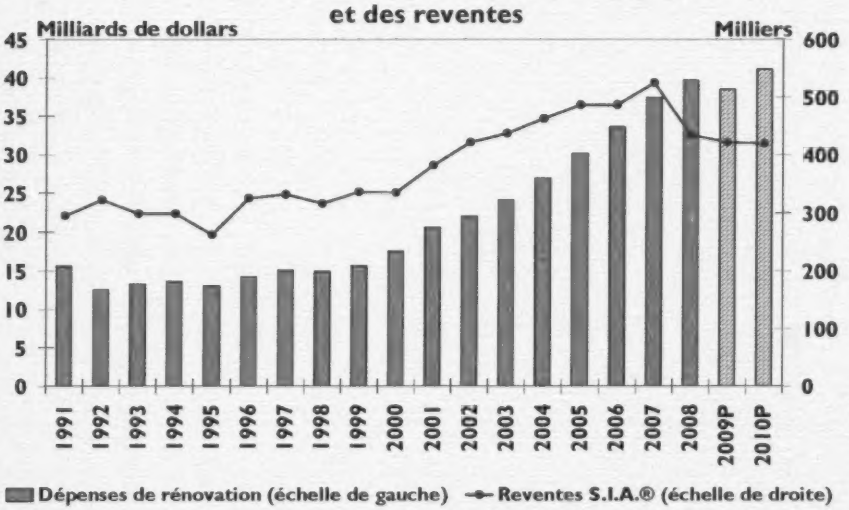
## Les dépenses de rénovation vont fléchir en 2009, puis rebondir en 2010

De 1999 à 2008, les dépenses de rénovation se sont régulièrement accrues, grâce à la solide performance de l'économie canadienne en général et des marchés de l'habitation et de l'emploi en particulier. La détérioration de la conjoncture économique – qui a entraîné des pertes d'emplois, une diminution des ventes d'habitations et une baisse du prix des logements – se traduira par un repli de ces dépenses de l'ordre de 3,0 % : de 52,8 milliards de dollars en 2008, elles passeront à 51,3 milliards de dollars en 2009. Le fléchissement des dépenses de rénovation touchera toutes les provinces, mais il sera le plus marqué en Colombie-Britannique, en Alberta et dans la plupart des provinces de l'Atlantique.

## Le marché de la revente favorisera l'augmentation des dépenses de rénovation en 2010

Les ventes de logements existants sont le principal moteur des dépenses de rénovation, étant donné que les ménages qui achètent de tels logements sont portés à y faire des travaux dans les trois premières années qui suivent leur emménagement. Après plusieurs années de forte progression et un volume de transactions record en 2007, l'activité sur le marché de la revente a nettement ralenti en 2008 (17 %). Cette tendance baissière s'est inversée depuis quelques mois, la demande ayant entre autres été stimulée par l'abordabilité accrue des logements (due à la réduction du prix moyen et au maintien des taux d'intérêt à des niveaux exceptionnellement bas). Ce marché n'enregistrera donc qu'un modeste repli de 3,1 % en 2009, pour ensuite rester plutôt stable en 2010. La reprise des transactions sur le marché de l'existant favorisera un redressement des dépenses de rénovation l'année prochaine.

**Comparaison des dépenses de rénovation et des reventes**




À l'instar du fléchissement de la demande de logements, la moindre croissance des prix en 2008 et en 2009 a limité l'avoir propre que les propriétaires peuvent utiliser pour financer des travaux de rénovation. À l'échelle nationale, le prix S.I.A.® moyen a cédé 0,7 % en 2008 et devrait reculer à nouveau de 0,7 % en 2009. Toutefois, en 2010, lorsque la demande de logements existants se rétablira, les prix devraient progresser de 1,6 %, ce qui alimentera les dépenses de rénovation l'année prochaine,

dépenses que facilitera aussi l'instauration par le gouvernement fédéral du crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire.

### Région de l'Atlantique : les travaux de rénovation augmenteront en 2010

Le ralentissement de la croissance économique en 2009 et le repli des ventes de logements existants freineront les dépenses de rénovation cette année. Une légère amélioration des perspectives économiques en 2010 donnera aux consommateurs plus de confiance dans leur capacité de mener à bien certains travaux et stimulera donc les dépenses rénovation dans l'année.

L'essentiel des travaux entrepris portera comme depuis quelque temps sur les améliorations éconergétiques, y compris la modernisation des fenêtres et les réparations extérieures, l'âge moyen des habitations dans la région de l'Atlantique appelant surtout des réfections et des rénovations. Bien que les prix de l'énergie ne soient pas aussi élevés en 2009 qu'ils l'étaient en 2008, les perspectives et les prévisions à plus long terme à leur égard inciteront les consommateurs à attacher une importance de plus en plus grande à l'efficacité énergétique.

On peut s'attendre à ce que les dépenses de rénovation diminuent en 2009, mais leur diminution sera limitée par l'intérêt que les propriétaires porteront au nouveau crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire mis en place par le gouvernement fédéral.

Enfin, la montée des coûts des terrains et de la main-d'œuvre qui pousse les prix des maisons à la hausse continuera d'engendrer le report d'une partie de la demande du marché du neuf vers le marché de la revente, ce qui aura par ricochet pour effet d'appuyer les dépenses de rénovation en 2010, à mesure que les nouveaux acheteurs entameront des travaux après avoir pris possession de leur habitation.

### Québec : les dépenses de rénovation fléchiront un peu en 2009, mais elles remonteront en 2010

Le climat économique récent et le repli des reventes se traduiront par une légère baisse des dépenses de rénovation au Québec en 2009. Néanmoins, le niveau d'activité sur ce marché demeurera élevé : dans les conditions actuelles, les propriétaires-occupants seront davantage enclins à rénover qu'à déménager dans une habitation d'un cran supérieur. Le secteur québécois de la rénovation sera stimulé par les conditions toujours souples du crédit, de même que par les incitatifs du gouvernement. Sa croissance reprendra l'année prochaine, avec la reprise du marché de la revente. Les dépenses dans ce secteur devraient donc frôler les 13 milliards de dollars en 2009 et atteindre 13,5 milliards de dollars en 2010. Les sommes consacrées annuellement à la rénovation seront encore une fois supérieures de plus de 5 milliards de dollars à celles consacrées à la construction.

### Ontario : la progression des dépenses de rénovation ralentit

Comme prévu, les dépenses de rénovation en Ontario sont demeurées robustes en 2008 : leur progression, qui était de 11,2 % en 2007, s'est établie à 4,4 %. Les sommes consacrées aux travaux de rénovation reculeront de 2,6 % en 2009 avant de s'accroître de 2,5 % en 2010. Plusieurs facteurs freineront la progression de ces dépenses en Ontario. La croissance économique inférieure à son taux potentiel et le ralentissement des ventes de logements existants entraveront la réalisation des projets de rénovation à court et à moyen terme. Cela étant dit, plusieurs autres facteurs auront au contraire pour effet d'appuyer le secteur de la rénovation. La stabilisation, voire la légère montée, du prix des habitations en 2010 favorisera les dépenses de rénovation. De plus, les propriétaires souhaitant acheter une autre habitation entreprendront souvent des travaux dans leur logement actuel pour le préparer à une revente dans un marché plus équilibré et donc plus concurrentiel.

### Provinces des Prairies : les dépenses de rénovation seront plus basses en 2009, plus élevées en 2010

Les dépenses de rénovation dans les trois provinces des Prairies diminueront en 2009, puis elles augmenteront en 2010. La valeur totale des travaux entrepris devrait s'établir à 7,9 milliards de dollars en 2009, ce qui équivaudrait à 3 % de moins que l'année précédente. Le repli des reventes intervenu l'an dernier sera le principal facteur pesant sur ces dépenses en Alberta, en Saskatchewan et au Manitoba. Le rythme modéré de la progression des prix y sera pour quelque chose également, en ce sens que les propriétaires n'auront plus l'avantage de pouvoir utiliser de gros gains en avoir propre pour financer leurs travaux comme ils le faisaient depuis plusieurs années. Le plus fort recul des dépenses de rénovation en glissement annuel par rapport à 2008 sera observé en Alberta, notamment en raison du plus important ajustement du prix moyen dans cette province. Le fléchissement des ventes sera en partie compensé par l'instauration du crédit d'impôt fédéral pour la rénovation domiciliaire, qui devrait inciter les résidents des Prairies à procéder à de telles rénovations. L'accélération des reventes et la hausse des prix durant la seconde moitié de 2009 comme en 2010 devraient faire progresser les dépenses de rénovation dans les trois provinces des Prairies l'année prochaine : on peut s'attendre à ce qu'elles augmentent de près de 4% en 2010, pour atteindre 8,3 milliards de dollars.

## Colombie-Britannique : les dépenses de rénovation rebondissent en 2010

Les dépenses de rénovation diminueront en Colombie-Britannique cette année, puis elles s'accéléreront en 2010, au rythme de la reprise du marché de la revente. La valeur des travaux de rénovation résidentielle se fixera aux alentours de 6,4 milliards de dollars en 2009 et elle approchera des 7 milliards de dollars en 2010. Bien que moins importantes que l'an dernier, les dépenses de rénovation demeureront relativement élevées. Les consommateurs consacreront moins d'argent à l'amélioration de leur habitation cette année, car ils seront moins nombreux à entreprendre des travaux dans des habitations qu'ils auront acquises récemment sur un marché de la revente moins actif. Le rétablissement d'une plus grande compétitivité sur le marché encouragera les ménages qui voudront mettre leur logement sur le marché à le moderniser au préalable. L'année prochaine, la croissance de l'emploi et du revenu, de même que l'accélération anticipée des reventes, exerceront des pressions à la hausse sur les dépenses de rénovation.

## Dépenses de rénovation et de construction

| | | Rénovation | | | Construction | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2008 | 2009P | 2010P | 2008 | 2009P | 2010P |
| Terre-Neuve-et-Labrador | (M$) | 894 | 867 | 928 | 562 | 646 | 692 |
| | (Var. en %) | 6,9 | -3,0 | 7,0 | 33,7 | 15,0 | 7,0 |
| Île-du-Prince-Édouard | (M$) | 185 | 169 | 182 | 122 | 113 | 119 |
| | (Var. en %) | 16,2 | -9,0 | 8,0 | 4,3 | -7,5 | 5,5 |
| Nouvelle-Écosse | (M$) | 1 585 | 1 498 | 1 580 | 805 | 701 | 753 |
| | (Var. en %) | 6,7 | -5,5 | 5,5 | 0,1 | -13,0 | 7,5 |
| Nouveau-Brunswick | (M$) | 1 251 | 1 178 | 1 266 | 607 | 531 | 566 |
| | (Var. en %) | 6,5 | -5,9 | 7,5 | 6,1 | -12,5 | 6,5 |
| Québec | (M$) | 13 277 | 13 141 | 13 628 | 7 968 | 7 457 | 7 896 |
| | (Var. en %) | 7,3 | -1,0 | 3,7 | -1,7 | -6,4 | 5,9 |
| Ontario | (M$) | 20 621 | 20 075 | 20 577 | 14 464 | 11 571 | 12 998 |
| | (Var. en %) | 4,4 | -2,6 | 2,5 | 3,8 | -20,0 | 5,1 |
| Manitoba | (M$) | 1 620 | 1 586 | 1 690 | 960 | 953 | 1 056 |
| | (Var. en %) | 7,0 | -2,1 | 6,5 | 12,9 | -0,7 | 10,8 |
| Saskatchewan | (M$) | 1 426 | 1 424 | 1 510 | 1 219 | 1 075 | 1 157 |
| | (Var. en %) | 6,5 | -0,2 | 6,1 | 40,4 | -11,8 | 7,7 |
| Alberta | (M$) | 5 150 | 4 937 | 5 060 | 8 111 | 5 708 | 6 081 |
| | (Var. en %) | 4,6 | -4,1 | 2,5 | -16,0 | -29,6 | 6,5 |
| Colombie-Britannique | (M$) | 6 828 | 6 384 | 6 953 | 8 556 | 6 501 | 7 501 |
| | (Var. en %) | 5,5 | -6,5 | 8,9 | 9,2 | -24,0 | 15,4 |
| Canada | (M$) | 52 838 | 51 259 | 53 373 | 43 375 | 35 256 | 38 821 |
| | (Var. en %) | 5,6 | -3,0 | 4,1 | 0,5 | -18,7 | 10,1 |

Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions pour 2009 et 2010)

**Répartition des dépenses de rénovation**
**(Millions de dollars et variation annuelle en pourcentage)**

| | 2008 | 2009P | 2010P |
|---|---|---|---|
| Modifications et améliorations | 39 636 | 38 457 | 40 381 |
| Variation en % | 5,9 | -3,0 | 5,0 |
| Réparations | 13 202 | 12 802 | 12 993 |
| Variation en % | 4,9 | -3,0 | 1,5 |

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL pour 2009 et 2010.

# Colombie-Britannique

## Aperçu

Divers moteurs clés de la demande de logements, notamment l'emploi et le revenu, donnent des signes de progression. La demande basée sur les besoins fondamentaux liés à l'expansion démographique devrait appuyer une cadence de production plus vive que durant la première moitié de 2009. La construction résidentielle s'intensifiera d'ici la fin de 2009 et en 2010 du fait d'une reprise de l'économie et de l'emploi, des faibles taux hypothécaires et de l'accroissement de la population.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui se situait à un niveau favorable aux acheteurs, est remonté jusqu'à dénoter un marché plus équilibré ou favorable aux vendeurs. Les prix de revente semblent s'être stabilisés, après avoir baissé trois trimestres d'affilée. L'offre de logements existants sur le marché s'amenuise, alors que les reventes se multiplient. Les faibles taux hypothécaires et les prix réduits des habitations attirent les acheteurs. Il ressort des plus récentes données disponibles au moment de la rédaction du présent rapport que l'emploi a réalisé des gains en avril et en mai, après sept mois de repli, et que les revenus augmentent.

La demande de logements continuera de bénéficier des niveaux élevés d'immigration internationale observés par le passé. Les immigrants optent parfois pour la location à leur arrivée, et attendent de se faire une situation avant de se procurer une habitation pour propriétaire-occupant, alors que d'autres se rendent acquéreurs plus rapidement. La plupart des personnes qui immigrent en Colombie-Britannique de l'étranger choisissent de s'installer à Vancouver, dont le marché de l'habitation reflète leur influence sur la demande. L'expansion démographique de la province se modérera quelque peu cette année, vu que le ralentissement économique généralisé, au Canada comme ailleurs au monde, freinera l'immigration. Les flux migratoires se traduiront par des ajouts à la population de la Colombie-Britannique de l'ordre de 61 000 personnes, cette année, et 62 000 personnes, l'année prochaine.

## En détail

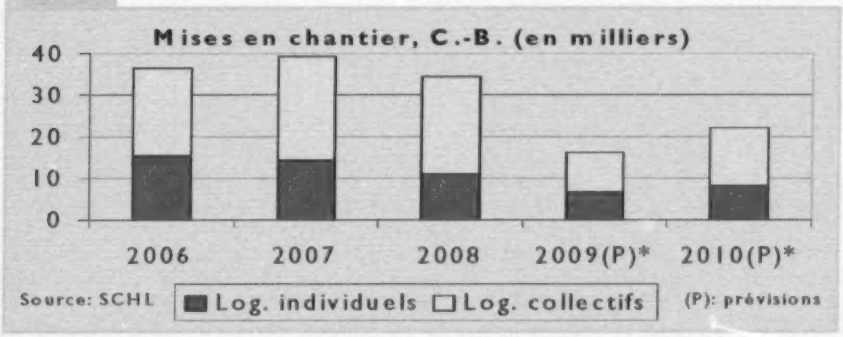
Mises en chantier de maisons individuelles : L'essor de la demande de logements pour propriétaire-occupant devrait entraîner une hausse des mises en chantier de maisons individuelles en 2010. Les terrains moins coûteux inciteront les constructeurs à produire un plus grand nombre de maisons individuelles. Le rythme de l'activité sera tempéré par un modeste bilan migratoire et par la grande quantité d'unités neuves inoccupées dans certains marchés, notamment à Kelowna.

Mises en chantier de logements collectifs : En Colombie-Britannique, les promoteurs lanceront moins de grands ensembles de logements collectifs et se concentreront plutôt sur des ensembles de plus petite envergure, qui seront commencés de façon progressive. Les volumes restreints de mises en chantier de collectifs ralentiront l'arrivée sur le marché de nouveaux appartements en copropriété.

Reventes : Les ventes de logements existants iront croissant, à mesure que l'économie et l'emploi s'amélioreront, mais elles demeureront inférieures à leur moyenne sur dix ans en 2009 comme en 2010. Cette année, environ 72 000 logements changeront de mains.

Prix : Les prix des logements existants se stabilisent. Le prix S.I.A.® moyen sera plus bas cette année que l'an dernier en raison des régressions de prix observées jusqu'ici. Les prix amorceront une remontée durant la seconde moitié de 2009, à mesure que les conditions sur le marché de la revente s'amélioreront. L'écart entre les prix du neuf et de l'existant se maintiendra, ce qui atténuera la demande d'habitations neuves et freinera la construction résidentielle cette année.

Figure 1




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 16 250 pour 2009 et de 22 000 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 14 300 et 18 900 pour 2009, et entre 18 600 et 26 150 pour 2010. Parce qu'elles ont été établies avant l'annonce de la taxe de vente harmonisée (TVH) en Colombie-Britannique, ces prévisions ne tiennent pas compte de l'incidence qu'aura ce facteur.

# Alberta

## Aperçu

L'économie de l'Alberta connaîtra une reprise en 2010. Le recul des prix de l'énergie et la montée du coût du capital intervenus l'an dernier ont engendré le report d'importants projets liés à l'exploitation des sables bitumineux et aux installations de traitement connexes. Le secteur du gaz naturel se ressent aussi de la baisse des prix, comme en témoignent les coupures dans les budgets d'exploration et de développement ou encore la récente condamnation de plusieurs puits de gaz en production. De plus, la montée du chômage a affaibli la demande nationale, et la torpeur de l'économie mondiale a refroidi la demande pour les exportations de l'Alberta.

L'Alberta verra son économie retrouver sa vigueur l'an prochain, stimulée par le redémarrage de quelques projets relatifs aux sables bitumineux dont la mise en œuvre avait été reportée. Les coûts réduits de la main-d'œuvre et des matériaux de construction ont rendu rentables divers projets présentement en suspens dans la province. Selon les estimations faites à cet égard, la rentabilité pourra dorénavant être atteinte si le prix du baril de pétrole se situe à 60 $ US, voire moins, ce qui est nettement plus avantageux que les 100 $ requis lorsque les investissements étaient à leur plus haut l'automne dernier. Le regain d'activité du côté de la construction résidentielle et des ventes d'habitations contribuera aussi à rétablir l'expansion économique.

Le récent fléchissement de l'emploi devrait tempérer la reprise des dépenses de consommation. Au train où vont les choses, l'emploi total rétrécira de plus de 1 % en 2009 et ne s'accroîtra que légèrement l'an prochain.

Malgré le ralentissement de la croissance économique et le repli de l'emploi, la performance économique de l'Alberta surpassera celle du reste du pays, et la province demeurera donc en 2010 une destination privilégiée par les migrants. L'Alberta a enregistré le plus fort taux d'accroissement démographique de toutes les provinces au premier trimestre de 2009.

## En détail

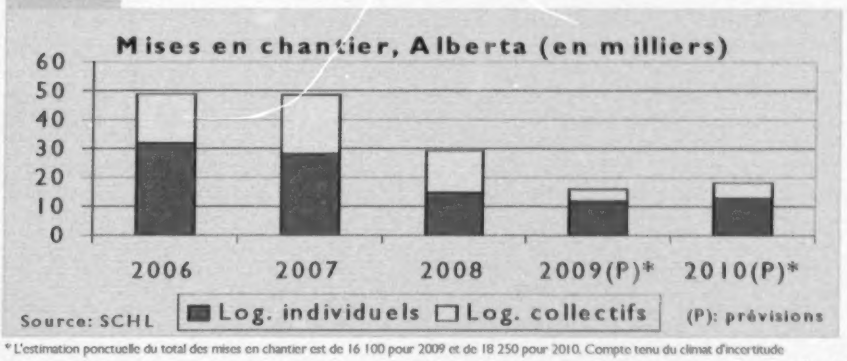
Mises en chantier de maisons individuelles : Face à l'élévation des stocks et au repli de la demande, il s'est commencé moins de maisons individuelles durant la première moitié de l'année en 2009 qu'en 2008. La production devrait connaître une modeste amélioration au deuxième semestre, grâce à l'effet stimulant que la diminution des prix et les bas taux hypothécaires auront sur la demande. En 2010, l'amenuisement des stocks et le renforcement de l'économie favoriseront une progression appréciable de la construction de maisons individuelles.

Mises en chantier de logements collectifs : Afin de limiter la probabilité d'un gonflement des stocks, les constructeurs ont nettement réduit leur cadence de production de logements collectifs en 2009. Les mises en chantier d'appartements en copropriété régresseront le plus, après avoir atteint des niveaux impressionnants les trois années précédentes. L'abondance de l'offre et l'annulation de la construction de plusieurs ensembles freineront la reprise d'ici 2010. L'an prochain, le nombre de logements collectifs devrait s'accroître et s'établir à près de 5 250.

Reventes : Après un début d'année morose, les ventes de logements existants donnent des signes d'amélioration en 2009. Les récentes réductions des prix, les taux d'intérêt exceptionnellement bas et différents incitatifs gouvernementaux ont contribué à la croissance des transactions sur le marché de la revente depuis quelques mois. L'activité devrait se poursuivre sur cette lancée, grâce à une meilleure conjoncture économique, des prix plus stables et des taux hypothécaires toujours aussi bas. En 2010, les ventes devraient enregistrer leur première progression depuis quatre ans.

Prix : La hausse des ventes et la réduction des inscriptions courantes ramènent les marchés vers leur point d'équilibre. De ce fait, le prix de revente moyen a progressé ces derniers mois. Cette progression intervient toutefois après une période de recul des prix vers la fin de 2008. Le prix de revente moyen accusera donc en 2009 la deuxième fois de suite une régression d'une année sur l'autre. Si la diminution des inscriptions et l'accélération des ventes se poursuivent, les prix reprendront leur ascension en 2010.

Figure 2




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 16 100 pour 2009 et de 18 250 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 14 300 et 18 100 pour 2009, et entre 15 300 et 21 600 pour 2010.

# Saskatchewan

## Aperçu

En 2009 et 2010, la Saskatchewan se classera en tête des provinces sur le plan de la progression du PIB. Cependant, la baisse des prix des produits de base limitera la croissance économique cette année. Le repli du cours du pétrole et du gaz l'hiver dernier a freiné les opérations de forage. Bien qu'il ait reculé dernièrement, le cours de la potasse demeure exceptionnellement élevé et devrait suffire à justifier les importants investissements prévus dans ce secteur. Une reprise économique mondiale devrait relever le prix des produits de base en 2010 et, partant, stimuler les activités de forage et rehausser les exportations.

Le marché de l'emploi demeure assez robuste. En milieu d'année, le taux de chômage de la province était de 4,6 %, ce qui est nettement inférieur à la moyenne nationale. S'il est vrai que, depuis le début de 2009, le taux de chômage a dans l'ensemble été plus élevé qu'en 2008, l'emploi progresse toujours dans la province, mais moins rapidement. Le ralentissement de l'emploi a entraîné une diminution des dépenses de consommation, modeste toutefois par comparaison à ce qui s'observe dans les autres provinces.

La plus grande vitalité du marché de l'emploi par comparaison à d'autres régions continuera d'attirer des migrants, en particulier en provenance de l'étranger. Les gains au chapitre de la migration interprovinciale que la province enregistrera vis-à-vis de l'Ontario seront en partie annulés par l'arrivée d'un nombre réduit de migrants de l'Alberta. Globalement, en 2010, le solde migratoire devrait se fixer légèrement en retrait du record établi en 2008.

L'écoulement des stocks de logements neufs a limité les mises en chantier d'habitations à la fin de 2008 et au début de 2009. Ces dernières vont augmenter au deuxième semestre et en 2010. Le nombre de transactions sur le marché de la revente s'est accéléré et continuera de s'améliorer l'an prochain : il atteindra son troisième niveau en importance.

## En détail

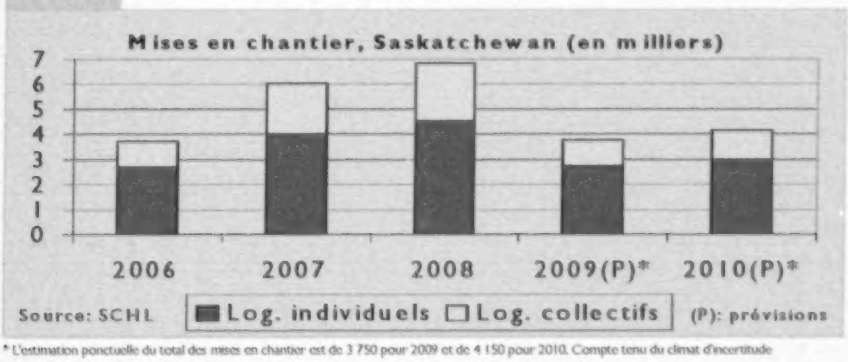
Mises en chantier de maisons individuelles : Les constructeurs ont ralenti leur production en 2009, afin de l'adapter à l'augmentation de l'offre et à la baisse de la demande. Durant ce qui reste de l'année, ils vont accélérer la cadence. Avec la baisse des stocks, en particulier dans les grands centres, le ralentissement de la progression des prix et la relative robustesse de l'économie, toutes les conditions sont réunies pour une accélération de l'activité en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs : Bien que la cadence des mises en chantier ne soit plus aussi frénétique qu'en 2007 et en 2008, années où elle avait établi de nouveaux records, l'offre demeure abondante en raison du faible rythme d'écoulement. Le repli du nombre de collectifs commencés a été particulièrement prononcé à Saskatoon, où les stocks demeurent les plus volumineux. On peut s'attendre à une légère reprise dans ce segment du marché en 2010, notamment en raison de l'amenuisement des stocks. La progression moins rapide des prix favorisera par ailleurs les ventes de copropriétés et attisera donc la demande.

Reventes : Bien que l'activité sur le marché de la revente se soit accélérée ces derniers mois, le nombre réduit de transactions comptabilisées en début d'année se ressentira sur le total annuel. En 2009, les ventes seront en retrait par rapport aux niveaux exceptionnellement élevés enregistrés en 2007 et en 2008, mais leur volume sera supérieur à ceux enregistrés auparavant. En 2010, la progression modérée des prix et une économie plus stable stimuleront l'accession à la propriété et davantage de logements changeront de mains que cette année.

Prix : En 2009, le prix moyen ne s'accroîtra que légèrement, en raison de l'élévation des stocks et du fléchissement de la demande en début d'année. La croissance plus lente des inscriptions et l'augmentation des ventes devraient bientôt réduire le volume des inscriptions courantes. Le prix moyen montera donc à l'avenir, mais moins rapidement que ces dernières années.

Figure 3




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 750 pour 2009 et de 4 150 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 375 et 4 200 pour 2009, et entre 3 550 et 4 800 pour 2010.

# Manitoba

## Aperçu

L'activité économique ralentira au Manitoba en 2009, vu que la faiblesse de la consommation personnelle et du cours des produits de base l'emportera sur la vigueur observée dans d'autres secteurs. Malgré cela, la province affichera l'une des meilleures performances économiques au pays d'ici la fin de 2010. Ses travaux d'immobilisations se poursuivent, ce qui compense en partie l'effet du repli des ventes au détail. Les travaux liés au barrage hydroélectrique de Wuskwatim, chiffrés à 1,3 milliard de dollars et le chantier d'une valeur de 265 millions de dollars visant la construction du musée des droits de la personne alimenteront le PIB de la province en 2010.

Les gains de production enregistrés grâce aux nouvelles mines de nickel et d'or seront annulés par la fermeture d'une mine de nickel existante. Par ailleurs, les inondations de ce printemps risquent de nuire à la récolte cette année, mais elles auront un effet bénéfique sur la production d'hydroélectricité. Les fabricants d'autobus et les firmes aérospatiales de la province jouissent d'une demande soutenue pour leurs produits et services.

Malgré le ralentissement économique, le marché de l'emploi de la province affichera l'un des plus faibles taux de chômage au pays. Ceci étant dit, la conjoncture actuelle se traduira par une légère contraction de l'emploi au Manitoba en 2009, qui sera suivie de modestes gains à ce chapitre en 2010. La forte expansion de la population active décollera le taux de chômage des creux sans précédent où il demeurait depuis plusieurs trimestres.

Le solde migratoire restera élevé en raison du Programme des candidats des provinces au Manitoba. Il pourrait s'avérer plus difficile pour le Manitoba d'attirer des immigrants internationaux en nombres records à l'avenir, mais la migration interprovinciale s'améliorera en sa faveur. La migration nette globale restera robuste, avec pour résultat que le rythme de formation des ménages au Manitoba excédera celui des mises en chantier d'habitations durant la période prévisionnelle.

## En détail

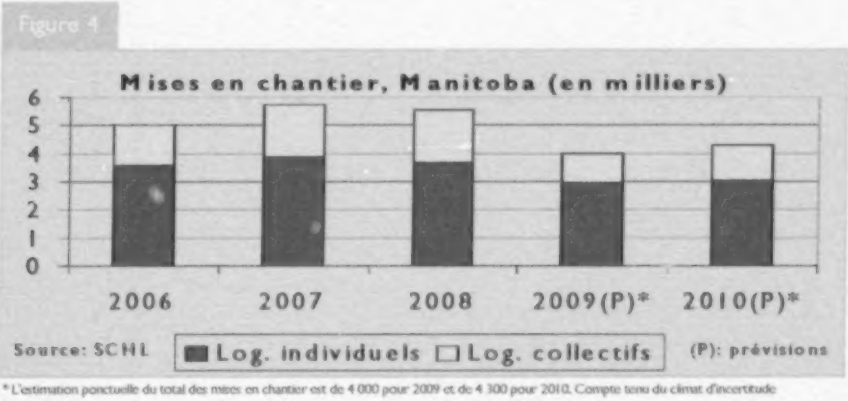
Mises en chantier de maisons individuelles : Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2009 et se chiffreront à 2 950. L'affaiblissement de l'économie freinera la construction résidentielle, au même titre que le récent gonflement du volume de logements disponibles sur le marché du neuf. Le repli des mises en chantier de maisons individuelles attendu cette année devrait aider à réduire les stocks d'ici la fin de décembre. Cette évolution, associée à de modestes gains au chapitre des prix et aux faibles taux hypothécaires, devrait contribuer à une légère accélération de l'activité en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs : En raison du fléchissement de la demande et de l'élévation des stocks, les constructeurs réduiront leur production cette année. On peut s'attendre à ce que 1 050 unités soient commencées en 2009, soit nettement moins qu'au cours de chacune des trois dernières années. Si les stocks s'écoulent au cours des prochains trimestres, les constructeurs augmenteront quelque peu la cadence en 2010.

Reventes : Les transactions résidentielles reculeront au Manitoba pour la deuxième année consécutive en 2009, avant de s'accroître modérément l'an prochain. Néanmoins, 2009 marquera la sixième année d'affilée durant laquelle plus de 12 000 logements changeront de mains dans la province. Après un lent début d'année, les reventes ont rebondi en 2009, et leur volume devrait demeurer élevé d'ici la fin de la période prévisionnelle grâce aux bas taux hypothécaires et à la modeste progression des prix.

Prix : Vu le fléchissement de la demande et l'augmentation des inscriptions, la croissance du prix de revente moyen sera plus lente qu'au cours des six années antérieures. On peut s'attendre à ce que les prix montent de 4 %, en 2009 comme en 2010, ce qui portera leur moyenne à 206 250 $ l'an prochain. Une diminution des inscriptions courantes et l'expansion de l'économie devraient stimuler la montée continue des prix.

Figure 4




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 000 pour 2009 et de 4 300 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 600 et 4 450 pour 2009, et entre 3 775 et 5 000 pour 2010.

# Ontario

## Aperçu

En Ontario, les mises en chantier d'habitations vont augmenter au deuxième semestre de 2009, après avoir connu un lent début d'année. Leur nombre s'élèvera à 48 675 cette année. L'amélioration graduelle de l'économie provinciale, l'assainissement du marché financier et les bas taux hypothécaires favoriseront la croissance des mises en chantier d'habitations l'an prochain. Néanmoins, le niveau modéré de l'emploi et les gains modestes réalisés au niveau du revenu personnel se sont traduits par une légère demande accumulée et des dépenses de consommation refoulées, ce qui freinera le redressement du marché de l'habitation en Ontario.

L'économie de l'Ontario a traversé une période de contraction, mais elle reprendra graduellement de la vigueur l'an prochain. Une reprise économique durable en Ontario suppose une amélioration des dépenses des entreprises et des consommateurs aux États-Unis, de même qu'une accélération des exportations de la province, qui représentent une grande part (55 %) de son PIB. La stabilité de la reprise économique en Ontario est aussi tributaire d'une hausse des investissements des entreprises dans la province. Le climat de l'emploi sera tempéré en 2009, mais il ressort de récentes enquêtes sur les perspectives des entreprises que les employeurs s'attendent à un regain d'intérêt pour leurs produits. En conséquence, l'emploi sera revigoré au milieu de 2010. La reprise du marché du travail appuiera la demande intérieure, et les mesures fiscales de stimulation y contribueront également.

## En détail

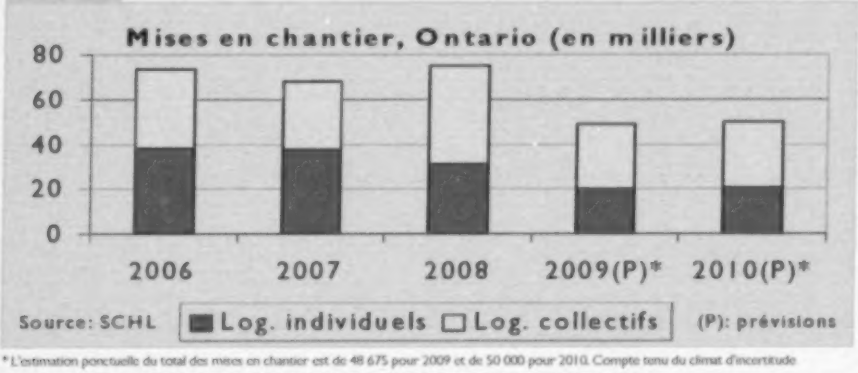
Mises en chantier de maisons individuelles : Les mises en chantier de maisons individuelles ont commencé à reprendre de la vigueur et continueront d'augmenter au deuxième semestre de 2009. Elles seront au nombre de 20 150 cette année, puis elles se stabiliseront en 2010 autour de 20 625. En Ontario, le segment des maisons individuelles s'est montré particulièrement sensible au repli de l'emploi et des dépenses de consommation, mais à court terme, il sera renforcé par la faiblesse des taux hypothécaires.

Mises en chantier de logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs vont elles aussi augmenter d'ici la fin de l'année : il se commencera 28 525 unités de ce type en 2009, soit moins que les quelque 44 000 entamées en 2008. La demande de logements moins chers fournira un solide appui aux mises en chantier de logements collectifs en 2010. Compte tenu de la faiblesse des taux d'inoccupation des logements locatifs, il continuera de se bâtir plus d'appartements que par le passé. Le souci d'optimiser l'utilisation des rares terrains à vocation résidentielle favorisera aussi la construction d'immeubles de plus forte densité.

Reventes : Le marché de la revente de l'Ontario a pris un fabuleux virage ce printemps par comparaison à sa tendance à la fin de 2008. La vigueur de l'activité observée au deuxième trimestre cette année s'explique notamment par la demande qui s'est refoulée durant les deux trimestres précédents; il est peu probable qu'elle se maintienne. Les ventes S.I.A.® vont donc retrouver un niveau qui cadre davantage avec le rythme de l'amélioration de la conjoncture économique. Elles se chiffreront à 174 000 en 2009. L'amélioration graduelle de l'emploi en Ontario et les bas taux hypothécaires favoriseront la stabilité des reventes, qui se chiffreront à 166 750 en 2010.

Prix : Après avoir été favorable aux acheteurs au début de 2009, le marché de la revente s'est resserré en Ontario, ce qui laisse anticiper un retour à des conditions plus équilibrées. Les prix des logements existants gagneront donc dans la province 1,6 et 0,8 % en 2009 et en 2010, respectivement.

Figure 5




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 48 675 pour 2009 et de 50 000 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 45 000 et 56 200 pour 2009, et entre 45 800 et 60 000 pour 2010.

# Québec

## Aperçu

La conjoncture économique affaiblie et l'offre accrue d'habitations ralentiront la construction résidentielle au Québec cette année. Bien que le marché soit favorable aux acheteurs, le nombre des mises en chantier va descendre à 43 175 en 2009, tandis que celui des reventes se repliera et s'établira à 75 000 environ. La reprise de l'économie et du secteur de l'habitation de la province s'amorcera en 2010.

L'économie du Québec, dont le taux de croissance est passé de 2,6 % en 2007 à 1,0 % l'an dernier, s'est contractée au quatrième trimestre de 2008 et au premier trimestre de 2009. De récentes pertes au chapitre de l'emploi, associées au fort degré d'incertitude économique actuel, contiendront pour quelque temps encore les dépenses des ménages, ce qui se traduira par de moindres investissements privés. Par ailleurs, les exportations resteront faibles en 2009, en raison du recul de la demande externe (émanant des autres régions du Canada et de l'étranger).

Les gouvernements ont réagi à cette situation en augmentant leurs dépenses d'infrastructure et en mettant en œuvre des plans de stimulation financière et monétaire. On peut s'attendre, en 2009, à un repli de l'économie québécoise de l'ordre de 2 %, tandis que l'emploi devrait reculer de 1,1 %. En 2010, l'économie croîtra de 1,4 % et le marché de l'emploi commencera à s'améliorer, avec une progression de 0,4 %.

## En détail

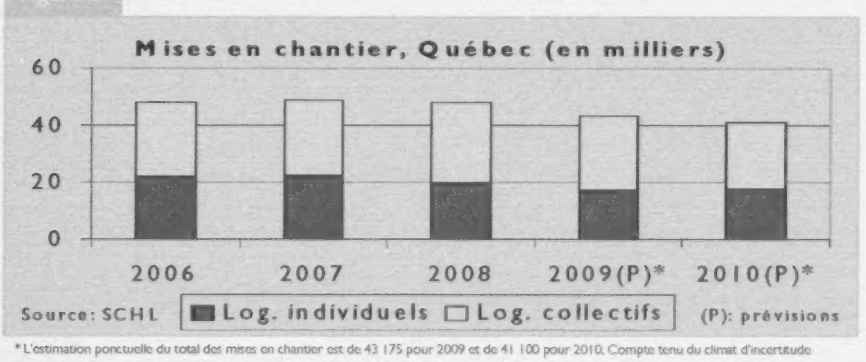
Mises en chantier de maisons individuelles : Ce segment du marché se ressentira de la conjoncture économique et financière. Les acheteurs, pour lesquels l'abordabilité est devenue plus problématique, ont été enclins à se tourner vers le marché de la revente, où l'offre est plus abondante. Par ailleurs, les jumelés et les maisons en rangée sont susceptibles d'être acceptés comme solution de rechange aux maisons individuelles. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier dans ce segment du marché se chiffrent à environ 17 250 en 2009 et à 17 500 en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs : La forte production de copropriétés et de résidences pour personnes âgées observée depuis quelques années a propulsé les mises en chantier de logements collectifs au Québec vers des sommets très élevés en regard des années passés. Compte tenu de l'offre actuelle et du fait que la croissance de la population âgée de 75 ans et plus va se modérer pour un temps, le nombre de logements collectifs dont on entamera la construction descendra à environ 25 925 en 2009 et à 23 600 en 2010.

Reventes : Les ventes de logements existants vont reculer en 2009, mais elles demeureront relativement nombreuses. La demande de copropriétés restera importante, mais elle s'essoufflera quelque peu. Plus de 75 000 transactions seront comptabilisées cette année par le Service inter-agences® (S.I.A.®). Premier à réagir à une reprise économique, le marché de la revente verra 77 000 logements changer de mains en 2010.

Prix : Le fléchissement des ventes et l'accroissement des stocks commenceront à atténuer les pressions qui s'exercent sur les prix, ce qui devrait ralentir l'ascension des prix au cours des derniers mois de 2009 et au début de 2010. On peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen gagne 1,4 %, en 2009, et qu'il s'établisse à 213 700 $. La conjoncture du marché s'améliorera légèrement en 2010, ce qui se traduira en 2010 par un léger renchérissement des logements, dont le prix S.I.A.® moyen franchira la barre des 215 000 $.

Figure 6




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 43 175 pour 2009 et de 41 100 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 35 000 et 46 600 pour 2009, et entre 34 100 et 49 800 pour 2010.

# Nouveau-Brunswick

## Aperçu

Le ralentissement économique actuel va perdurer au Nouveau-Brunswick jusqu'à ce qu'une reprise s'installe à l'échelle mondiale en 2010.

Le récent repli de la construction non résidentielle dans la province est attribuable à la réduction des dépenses relatives à des projets achevés ou sur le point de l'être, tels que la construction du terminal Canaport de GNL, la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau ou encore l'expansion de l'usine de la Potash Corp.

Plus tôt dans l'année, la valeur du dollar canadien et les prix de l'énergie favorisaient les exportateurs du Nouveau-Brunswick, mais vu la récente ascension des cours d'un côté comme de l'autre, il n'en est plus rien aujourd'hui. De plus, la faiblesse persistante de la demande mondiale de produits de base entravera l'expansion économique de la province jusqu'à ce que les marchés commencent à se stabiliser, en 2010.

Les difficultés économiques actuelles seront en partie atténuées par de plus importantes dépenses d'infrastructure en 2009-2010 au niveau tant provincial que municipal.

Par ailleurs, la restructuration fiscale actuelle se traduira par d'intéressantes économies d'impôt en 2010. Vu la morosité de l'activité dans le secteur des ventes au détail, cette mesure apportera une bouffée d'oxygène fort appréciée aux consommateurs et un coup de pouce à l'économie en général.

Plusieurs projets d'immobilisations de grande envergure ont été rendus publics récemment, incluant l'étude de la viabilité d'une centrale électrique mixte alimentée par du gaz naturel et de l'énergie éolienne, dont la mise en place dans la région de Saint John supposerait un investissement de plus d'un milliard de dollars. Comme il vient d'être annoncé que le projet Eider Rock à Saint John était annulé, il s'agit de prendre garde à ce que de nouveaux projets ne teintent pas les perspectives outre mesure, tant que leur mise en œuvre n'a pas été officiellement confirmée.

On peut donc s'attendre à ce que la progression de l'emploi et de l'économie soit modeste en 2009 et qu'elle s'accélère quelque peu en 2010.

## En détail

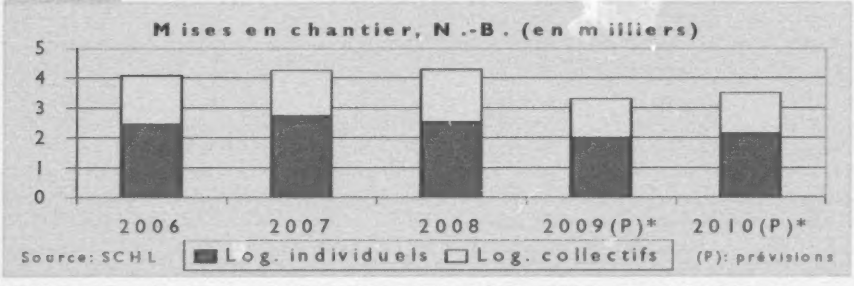
Mises en chantier de maisons individuelles : La demande de maisons individuelles a ralenti au Nouveau-Brunswick en 2009 et s'est traduite par un nombre réduit de mises en chantier d'habitations de ce type dans les trois grands centres urbains de la province – Fredericton, Moncton et Saint John. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient donc baisser : elles se chiffreront à 2 000, en 2009, puis remonteront à 2 165, en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs : L'activité a été lente au Nouveau-Brunswick durant la première moitié de 2009. Néanmoins, quelques signes encourageants ont été observés : entre autres, les mises en chantier de collectifs ont augmenté à Fredericton et à Saint John, sous l'effet de la baisse des taux d'inoccupation mise en lumière par l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL l'automne dernier. La hausse de la production d'appartements dans ces deux marchés a aussi été renforcée par le démarrage de plusieurs ensembles de logements dans le cadre de l'entente fédérale-provinciale en matière de logement abordable. Par contre, il ne s'est commencé que peu d'appartements à Moncton. La construction de jumelés devrait aussi ralentir, vu l'accroissement du nombre de logements de ce type qui sont achevés et non écoulés, surtout à Moncton. Il faut donc s'attendre à ce que le nombre de collectifs commencés en 2009 affiche une légère baisse, s'établissant à 1 285, avant de rebondir quelque peu en 2010, pour atteindre 1 335.

Reventes : La conjoncture favorable a aidé à atténuer les effets de l'incertitude économique en 2009, alors que les faibles taux hypothécaires ont permis à quantité d'acquéreurs potentiels, et en particulier aux accédants à la propriété, d'acheter une habitation. Néanmoins, vu le repli de la demande, les ventes S.I.A.® devraient régresser : en 2009, elles devraient se chiffrer à 6 650, puis remonter légèrement, en 2010, pour se fixer à 6 900 unités.

Prix : Bien que l'on puisse s'attendre à un fléchissement des ventes en 2009, la progression des prix se poursuivra, quoique plus lentement. Le prix de revente moyen devrait atteindre 150 100 $, en 2009, puis 155 600 $, en 2010.

Figure 7




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 285 pour 2009 et de 3 500 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 000 et 3 650 pour 2009, et entre 2 950 et 4 000 pour 2010.

# Nouvelle-Écosse

## Aperçu

La Nouvelle-Écosse continue d'être touchée par les retombées du ralentissement économique mondial. L'emploi a jusqu'ici bien résisté, affichant une progression de 0,4 % pour la période allant du 1er janvier au 30 juin.

Le secteur des ventes au détail voit son chiffre d'affaires diminuer en 2009. Une bonne partie du recul observé est attribuable aux ventes d'automobiles, tandis que les dépenses au chapitre des matériaux de construction, de l'habillement et du mobilier ont au contraire progressé au premier trimestre.

Plus tôt dans l'année, la valeur du dollar canadien et les prix de l'énergie favorisaient les exportateurs. La récente ascension des cours du huard et de l'énergie a toutefois supprimé ces avantages. Faute d'une amélioration soutenue de la demande de nos voisins du Sud, les possibilités de croissance présentes et futures de la province resteront modestes.

Les travaux entrepris par la compagnie EnCana à Deep Panuke, de même que d'autres investissements non résidentiels, demeurent une source d'optimisme.

Le mouvement migratoire des travailleurs vers les provinces de l'Ouest a cessé pour le moment, ce qui garantira aux entreprises de la Nouvelle-Écosse un meilleur accès à une population active accrue, qui a pris trois fois plus d'ampleur au cours des six premiers mois de l'année (+1,8 %) que celle du reste du Canada atlantique (+0,6 %).

L'activité économique devrait commencer à s'améliorer vers la fin de 2009, à mesure que les projets d'investissements liés au secteur de l'énergie passent du stade de planification à celui de la construction et engendrent un regain d'expansion en 2010.

## En détail

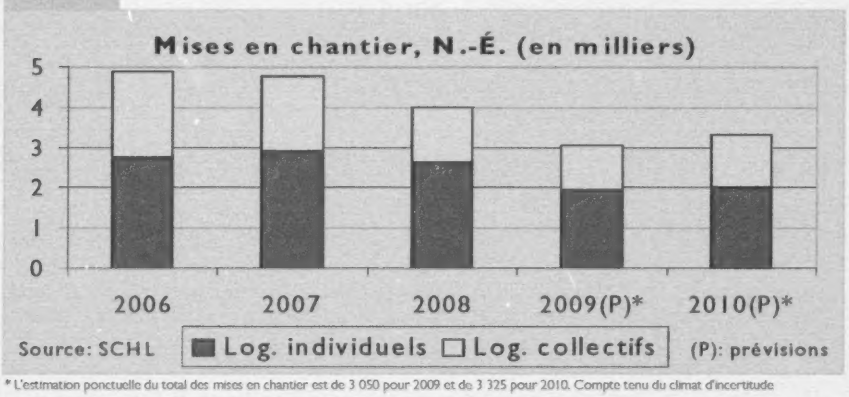
Mises en chantier de maisons individuelles : Durant deux trimestres cette année, le volume des mises en chantier de maisons individuelles était en retard sur le niveau qu'il avait atteint douze mois plus tôt. Les replis en glissement annuel sont toutefois moins prononcés mois après mois, et l'activité devrait s'améliorer durant la seconde moitié de l'année. En tout, il devrait se commencer 1 950 unités dans ce segment du marché en 2009, puis 2 000 en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs ont été plus faibles au premier semestre de 2009 qu'à pareille période l'an dernier. La cadence de production devrait s'accélérer aux troisième et quatrième trimestres et aboutir à un cumul annuel de 1 100 collectifs commencés au 31 décembre. On peut s'attendre à ce que le volume de collectifs commencés augmente en 2010, pour atteindre 1 325 unités, afin de satisfaire une demande accrue lorsque la reprise économique démarrera.

Reventes : Les ventes S.I.A.® en Nouvelle-Écosse ont progressé au deuxième trimestre, mais leur nombre demeure inférieur à ce qu'il était durant les six premiers mois de l'an dernier. Les taux d'intérêt exceptionnellement bas et les conditions du marché favorables aux acheteurs ont attiré quantité d'acquéreurs potentiels, ce qui devrait garantir d'ici la fin décembre la stabilité du marché de la revente et permettre à celui-ci de clore l'année avec un cumul de 9 275 transactions. Les ventes de logements existants devraient s'accroître en 2010 pour s'établir aux alentours de 9 500 unités, à mesure que la conjoncture économique commencera à s'améliorer.

Prix : À l'issue des six premiers mois de l'année, le recul des nouvelles inscriptions a contribué à une hausse du prix moyen des logements existants en Nouvelle-Écosse de l'ordre de 2,5 %. On peut s'attendre à ce que le prix moyen demeure supérieur de 2,4 % à celui de l'an dernier et qu'il s'établisse à 194 500 $, avant de progresser à nouveau de 2,4 %, en 2010, pour se fixer à 199 250 $.

Figure 8




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 050 pour 2009 et de 3 325 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 875 et 3 600 pour 2009, et entre 3 050 et 4 000 pour 2010.

# Île-du-Prince-Édouard

## Aperçu

La croissance économique fléchira en 2009, mais elle devrait rebondir légèrement en 2010, lorsque la reprise économique s'affirmera.

Les dépenses de consommation sont demeurées vives à l'Île-du-Prince-Édouard en 2008, mais le niveau d'activité actuel, en 2009, donne à penser qu'elles ont ralenti.

Le secteur du tourisme, malmené par la récente appréciation du dollar canadien, devait en 2009 être un atout pour l'économie, car on s'attendait à ce qu'un grand nombre de Canadiens choisissent de rester au pays durant les vacances et de voyager à l'intérieur de nos frontières. À cause des piètres conditions météorologiques au début de la période des vacances estivales, les voyagistes sont moins optimistes qu'en début d'année et ne sont plus convaincus qu'ils feront de meilleures affaires cette année qu'en 2008.

Le secteur de l'agriculture est plus florissant à l'heure actuelle, grâce à l'amélioration du cours de la pomme de terre au premier trimestre. Par contre, les expéditions dans le secteur de la fabrication d'aliments en 2009 accusent jusqu'ici un retard sur l'an passé.

L'aérospatiale a par ailleurs engendré une croissance positive dans le secteur de la fabrication durant la période allant du début janvier à la fin avril.

Le gouvernement favorisera l'expansion économique au cours des cinq années à venir en finançant des dépenses d'immobilisations jusqu'à concurrence de 510 millions de dollars, dont 129,6 millions seront engagés durant la période budgétaire 2009-2010. Les deux principaux volets de ces dépenses visent, d'une part, les soins de santé et, d'autre part, les ponts et chaussées.

L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard est au ralenti cette année, mais elle reprendra de la vigueur en 2010 dans une mesure qui dépendra de la force de la reprise économique mondiale et de l'étendue des dépenses du gouvernement provincial.

## En détail

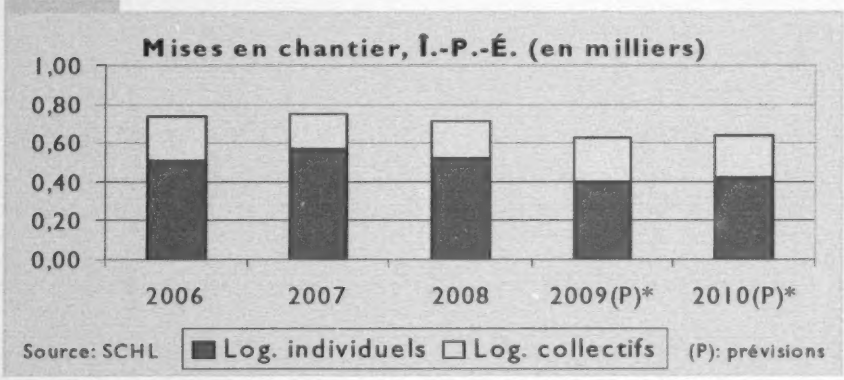
Mises en chantier de maisons individuelles : Le rythme de construction des logements individuels devrait ralentir en 2009, avant de reprendre un peu de vigueur en 2010. Ce ralentissement est surtout dû au climat d'incertitude économique croissante, qui a incité certains ménages à attendre avant de procéder à des achats importants. Selon les prévisions actuelles, 400 unités seront commencées dans ce segment du marché en 2009, et 425 autres, en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs : Le faible taux d'inoccupation des logements locatifs continuera de soutenir l'activité dans ce segment du marché ces deux prochaines années. Il en sera de même pour l'accroissement de la demande de logements collectifs destinés aux propriétaires-occupants, qui est attribuable en partie à la montée des coûts sur le marché du neuf. Les flux migratoires soutenus vers la région de Charlottetown stimuleront pour leur part la demande de logements locatifs. Nous nous attendons donc à voir la mise en chantier de 225 logements collectifs en 2009 et de 215 autres en 2010.

Reventes : Les transactions sur le marché de la revente avaient atteint un record absolu en 2007, année où elles se sont chiffrées à 1 769. En 2008, le volume de reventes a rejoint son niveau de 2006. Cette tendance baissière devrait se poursuivre en 2009, puis, en 2010, on assistera à une modeste reprise. Le nombre de ventes S.I.A.® devrait se tasser en 2009, pour se limiter à 1 350, puis remonter très légèrement et atteindre 1 400 en 2010.

Prix : Le prix moyen des logements existants a progressé à un taux annuel moyen de 7 % depuis neuf ans. L'ascension des prix devrait se poursuivre, mais à un rythme plus modéré que par le passé. L'un des facteurs à l'origine de son ralentissement est l'accumulation des inscriptions, qui fournira l'embarras du choix aux acquéreurs potentiels. Le prix S.I.A.® moyen devrait atteindre 146 500 $ en 2009, puis passer à 151 000 $ en 2010.

Figure 9




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 625 pour 2009 et de 640 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 550 et 675 pour 2009, et entre 550 et 700 pour 2010.

# Terre-Neuve-et-Labrador

## Aperçu

L'essentiel des dépenses liées au projet Hebron n'interviendra vraisemblablement qu'après 2011, soit un an plus tard qu'anticipé auparavant. Les perspectives économiques de la province à court terme devront donc se baser sur d'autres projets, tels que l'expansion d'Hibernia Sud, à l'égard de laquelle les travaux devraient démarrer en 2010.

La diminution de la production pétrolière au large des côtes freinera la croissance en 2009 et en 2010. La production de pétrole a reculé de 6,7 % (soit de 2,8 millions de barils) de janvier à avril derniers, et ce, en raison d'une réduction de la production sur le champ pétrolifère de Terra Nova.

Les investissements d'infrastructure de la province en 2009-2010 compenseront en partie le repli des dépenses du secteur privé.

Les récentes baisses du cours des produits de base continuent de se faire sentir sur le secteur des ressources, et notamment sur la production de minerai de fer et de nickel. La fermeture de l'usine de papier journal d'Abitibi-Bowater à Grand Falls assombrit par ailleurs l'horizon économique des résidents du centre de la province.

Les consommateurs, dont les dépenses liées aux ventes au détail, à l'automobile et à l'habitation ont été d'importants moteurs de la croissance en 2008, se montrent plus prudents au niveau de leurs décisions d'achat en 2009, comme en témoigne la diminution des ventes au détail.

Les dépenses de consommation subissent aussi le contrecoup des récentes pertes d'emplois observées à l'échelle de la province, en regard des niveaux de 2008. La détérioration du marché du travail freine la migration interprovinciale depuis la fin de 2008, certains travailleurs qui seraient autrement revenus à Terre-Neuve-et-Labrador ayant été contraints de chercher un emploi ailleurs.

## En détail

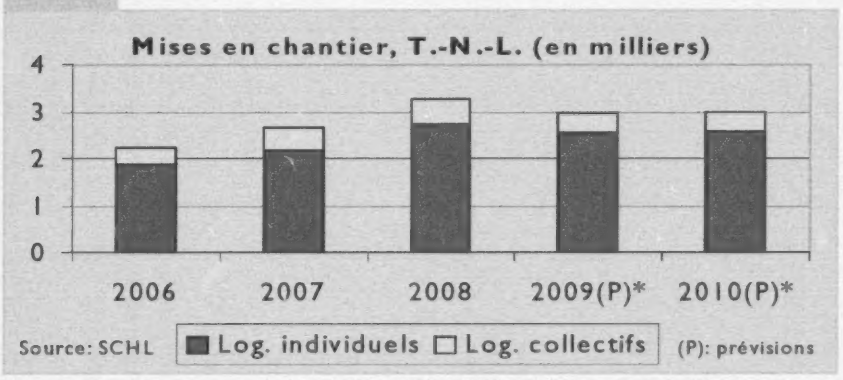
Mises en chantier de maisons individuelles : Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé au début de 2009, mais elles ralentiront au deuxième semestre. Elles devraient croître à nouveau en 2010, en particulier à St. John's. Les conditions variables dans le domaine de l'emploi seront contrebalancées par les bas taux hypothécaires et par l'immigration, deux éléments favorables à ce segment du marché. On peut s'attendre à ce que le nombre des mises en chantier de maisons individuelles se hisse à 2 550 en 2009 et à 2 575 en 2010 – des niveaux appréciables.

Mises en chantier de logements collectifs : La construction de logements collectifs se portera moins bien cette année. On prévoit que 400 unités seront commencées cette année et 425 autres l'an prochain. Vu la montée des coûts de construction et les délais d'achèvement plus longs, les mises en chantier de maisons avec appartement au sous-sol seront en perte de vitesse, les acheteurs optant pour des logements individuels moins chers. L'évolution démographique continuera d'appuyer le marché des copropriétés et devrait rehausser la production de copropriétés de prix moyen dans les années à venir. La progression du revenu et la faiblesse des taux hypothécaires attiseront la demande de jumelés chez les accédants à la propriété. Les prix sans précédent des logements devraient aussi accroître la demande d'habitations de ce type, moins coûteuses, parmi les acheteurs à revenu plus modeste, et ce, en 2009 comme en 2010.

Reventes : Après le volume record d'habitations ayant changé de mains ces dernières années, la demande va se modérer en 2009 et 2010, mais elle demeurera vive en regard des années passées. Nous prévoyons donc que les ventes enregistrées au S.I.A.® dans la province se chiffreront à 4 100 en 2009 et à 4 200 en 2010.

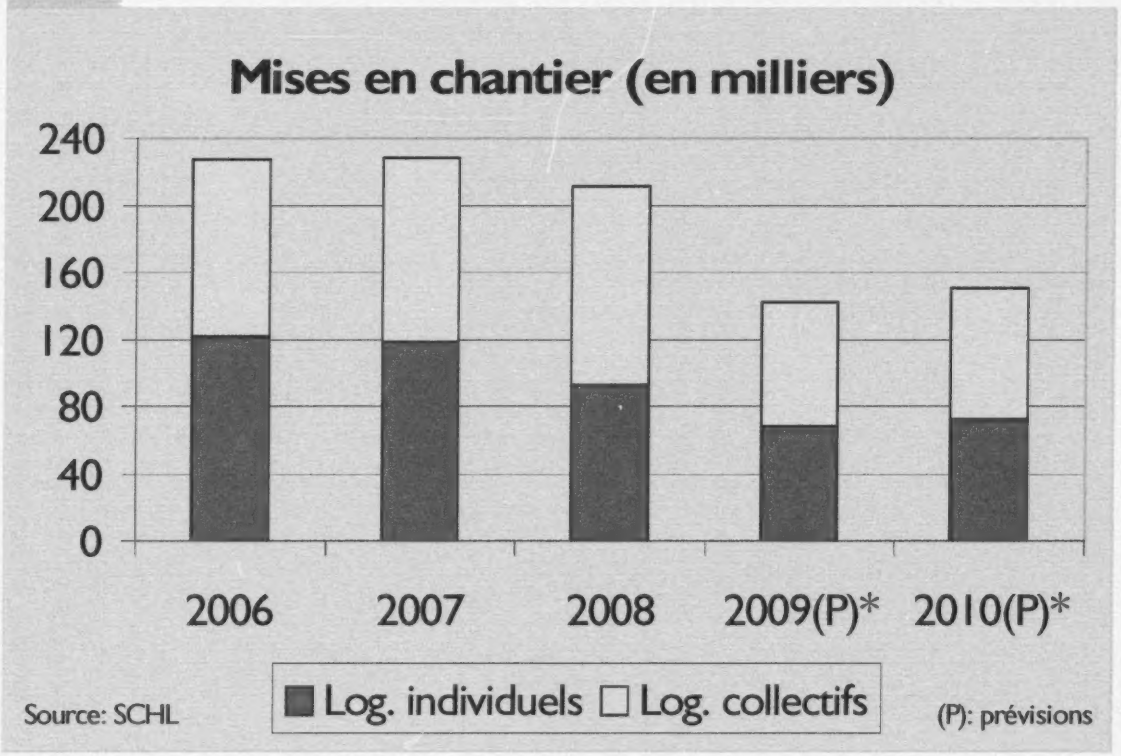
Prix : Sous l'influence conjuguée de la demande soutenue de logements et des stocks d'habitations accrus dans l'ensemble de la province, le prix S.I.A.® moyen continuera d'augmenter en 2009 et en 2010, mais à un rythme plus lent. Après avoir enregistré des gains sans précédent en 2008, le prix moyen devrait croître de 14,9 % et atteindre 205 000 $ en 2009, puis augmenter de 3,9 % et monter à 213 000 $ en 2010.

Figure 10




* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 950 pour 2009 et de 3 000 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 575 et 3 275 pour 2009, et entre 2 600 et 3 450 pour 2010.

Figure 11




*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 141 900 pour 2009 et de 150 300 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 125 000 et 160 000 pour 2009, et entre 130 000 et 180 000 pour 2010.

## Tableau 1: Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **T.-N.** | **2 870** | **2 498** | **2 234** | **2 649** | **3 261** | **2 950** | **3 000** |
| % | 6,6 | -13,0 | -10,6 | 18,6 | 23,1 | -9,5 | 1,7 |
| **Î.-P.-É.** | **919** | **862** | **738** | **750** | **712** | **625** | **640** |
| % | 12,9 | -6,2 | -14,4 | 1,6 | -5,1 | -12,2 | 2,4 |
| **N.-É.** | **4 717** | **4 775** | **4 896** | **4 750** | **3 982** | **3 050** | **3 325** |
| % | -7,4 | 1,2 | 2,5 | -3,0 | -16,2 | -23,4 | 9,0 |
| **N.-B.** | **3 947** | **3 959** | **4 085** | **4 242** | **4 274** | **3 285** | **3 500** |
| % | -12,1 | 0,3 | 3,2 | 3,8 | 0,8 | -23,1 | 6,5 |
| **QC** | **58 448** | **50 910** | **47 877** | **48 553** | **47 901** | **43 175** | **41 100** |
| % | 16,2 | -12,9 | -6,0 | 1,4 | -1,3 | -9,9 | -4,8 |
| **ONT.** | **85 114** | **78 795** | **73 417** | **68 123** | **75 076** | **48 675** | **50 000** |
| % | -0,1 | -7,4 | -6,8 | -7,2 | 10,2 | -35,2 | 2,7 |
| **MAN.** | **4 440** | **4 731** | **5 028** | **5 738** | **5 537** | **4 000** | **4 300** |
| % | 5,6 | 6,6 | 6,3 | 14,1 | -3,5 | -27,8 | 7,5 |
| **SASK.** | **3 781** | **3 437** | **3 715** | **6 007** | **6 828** | **3 750** | **4 150** |
| % | 14,1 | -9,1 | 8,1 | 61,7 | 13,7 | -45,1 | 10,7 |
| **ALB.** | **36 270** | **40 847** | **48 962** | **48 336** | **29 164** | **16 100** | **18 250** |
| % | 0,3 | 12,6 | 19,9 | -1,3 | -39,7 | -44,8 | 13,4 |
| **C.-B.** | **32 925** | **34 667** | **36 443** | **39 195** | **34 321** | **16 250** | **22 000** |
| % | 25,8 | 5,3 | 5,1 | 7,6 | -12,4 | -52,7 | 35,4 |
| **Canada*** | **233 431** | **225 481** | **227 395** | **228 343** | **211 056** | **141 900** | **150 300** |
| % | 6,9 | -3,4 | 0,8 | 0,4 | -7,6 | -32,8 | 5,9 |

Source: SCHL.

(P): prévisions.

*** Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 141 900 en 2009 et 150 300 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 125 000 et 160 000 pour 2009 et entre 130 000 et 180 000 pour 2010.**

## Tableau 2: Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **T.-N.** | **2 229** | **2 005** | **1 864** | **2 184** | **2 725** | **2 550** | **2 575** |
| % | -0,5 | -10,0 | -7,0 | 17,2 | 24,8 | -6,4 | 1,0 |
| **Î.-P.-É.** | **682** | **634** | **512** | **573** | **521** | **400** | **425** |
| % | 11,3 | -7,0 | -19,2 | 11,9 | -9,1 | -23,2 | 6,3 |
| **N.-É.** | **3 270** | **3 010** | **2 757** | **2 887** | **2 636** | **1 950** | **2 000** |
| % | 10,2 | -8,0 | -8,4 | 4,7 | -8,7 | -26,0 | 2,6 |
| **N.-B.** | **2 970** | **2 665** | **2 445** | **2 733** | **2 519** | **2 000** | **2 165** |
| % | -5,4 | -10,3 | -8,3 | 11,8 | -7,8 | -20,6 | 8,3 |
| **QC** | **28 871** | **23 930** | **21 917** | **22 177** | **19 778** | **17 250** | **17 500** |
| % | 6,0 | -17,1 | -8,4 | 1,2 | -10,8 | -12,8 | 1,4 |
| **ONT.** | **48 929** | **41 682** | **38 309** | **37 910** | **31 108** | **20 150** | **20 625** |
| % | 2,8 | -14,8 | -8,1 | -1,0 | -17,9 | -35,2 | 2,4 |
| **MAN.** | **3 484** | **3 709** | **3 552** | **3 857** | **3 690** | **2 950** | **3 050** |
| % | 10,1 | 6,5 | -4,2 | 8,6 | -4,3 | -20,1 | 3,4 |
| **SASK.** | **2 193** | **2 425** | **2 689** | **4 017** | **4 518** | **2 750** | **3 000** |
| % | 4,6 | 10,6 | 10,9 | 49,4 | 12,5 | -39,1 | 9,1 |
| **ALB.** | **22 487** | **26 684** | **31 835** | **28 105** | **14 716** | **11 700** | **13 000** |
| % | 2,6 | 18,7 | 19,3 | -11,7 | -47,6 | -20,5 | 11,1 |
| **C.-B.** | **14 056** | **13 719** | **15 433** | **14 474** | **10 991** | **6 650** | **8 100** |
| % | 14,7 | -2,4 | 12,5 | -6,2 | -24,1 | -39,5 | 21,8 |
| **CAN*** | **129 171** | **120 463** | **121 313** | **118 917** | **93 202** | **68 400** | **72 450** |
| % | 4,8 | -6,7 | 0,7 | -2,0 | -21,6 | -26,6 | 5,9 |

Source: SCHL.

(P): prévisions.

*** Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 68 400 en 2009 et 72 450 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 61 000 et 77 000 pour 2009 et entre 63 000 et 88 000 pour 2010.**

## Tableau 3: Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **T.-N.** | **641** | **493** | **370** | **465** | **536** | **400** | **425** |
| % | 41,8 | -23,1 | -24,9 | 25,7 | 15,3 | -25,4 | 6,3 |
| **Î.-P.-É.** | **237** | **228** | **226** | **177** | **191** | **225** | **215** |
| % | 17,9 | -3,8 | -0,9 | -21,7 | 7,9 | 17,8 | -4,4 |
| **N.-É.** | **1 447** | **1 765** | **2 139** | **1 863** | **1 346** | **1 100** | **1 325** |
| % | -32,0 | 22,0 | 21,2 | -12,9 | -27,8 | -18,3 | 20,5 |
| **N.-B.** | **977** | **1 294** | **1 640** | **1 509** | **1 755** | **1 285** | **1 335** |
| % | -27,6 | 32,4 | 26,7 | -8,0 | 16,3 | -26,8 | 3,9 |
| **QC** | **29 577** | **26 980** | **25 960** | **26 376** | **28 123** | **25 925** | **23 600** |
| % | 28,2 | -8,8 | -3,8 | 1,6 | 6,6 | -7,8 | -9,0 |
| **ONT.** | **36 185** | **37 113** | **35 108** | **30 213** | **43 968** | **28 525** | **29 375** |
| % | -3,7 | 2,6 | -5,4 | -13,9 | 45,5 | -35,1 | 3,0 |
| **MAN.** | **956** | **1 022** | **1 476** | **1 881** | **1 847** | **1 050** | **1 250** |
| % | -8,2 | 6,9 | 44,4 | 27,4 | -1,8 | -43,2 | 19,0 |
| **SASK.** | **1 588** | **1 012** | **1 026** | **1 990** | **2 310** | **1 000** | **1 150** |
| % | 30,4 | -36,3 | 1,4 | 94,0 | 16,1 | -56,7 | 15,0 |
| **ALB.** | **13 783** | **14 163** | **17 127** | **20 231** | **14 448** | **4 400** | **5 250** |
| % | -3,3 | 2,8 | 20,9 | 18,1 | -28,6 | -69,5 | 19,3 |
| **C.-B.** | **18 869** | **20 948** | **21 010** | **24 721** | **23 330** | **9 600** | **13 900** |
| % | 35,5 | 11,0 | 0,3 | 17,7 | -5,6 | -58,9 | 44,8 |
| **Canada*** | **104 260** | **105 018** | **106 082** | **109 426** | **117 854** | **73 500** | **77 850** |
| % | 9,5 | 0,7 | 1,0 | 3,2 | 7,7 | -37,6 | 5,9 |

Source: SCHL

(P): prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 73 500 en 2009 et 77 850 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 63 600 et 83 000 pour 2009 et entre 67 000 et 92 000 pour 2010.

## Tableau 4: Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

| | | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | Jumelées | 264 | 151 | 122 | 133 | 169 | 75 | 75 |
| | En rangée | 51 | 31 | 39 | 72 | 108 | 50 | 50 |
| | Appartements | 326 | 311 | 209 | 260 | 259 | 275 | 300 |
| | Total | 641 | 493 | 370 | 465 | 536 | 400 | 425 |
| Î.-P.-É. | Jumelées | 76 | 111 | 62 | 100 | 59 | 55 | 50 |
| | En rangée | 80 | 75 | 13 | 23 | 54 | 30 | 40 |
| | Appartements | 81 | 42 | 151 | 54 | 78 | 140 | 125 |
| | Total | 237 | 228 | 226 | 177 | 191 | 225 | 215 |
| N.-É. | Jumelées | 266 | 301 | 353 | 333 | 328 | 275 | 275 |
| | En rangée | 186 | 265 | 255 | 221 | 219 | 225 | 250 |
| | Appartements | 995 | 1 199 | 1 531 | 1 309 | 799 | 600 | 800 |
| | Total | 1 447 | 1 765 | 2 139 | 1 863 | 1 346 | 1 100 | 1 325 |
| N.-B. | Jumelées | 293 | 391 | 482 | 530 | 584 | 470 | 490 |
| | En rangée | 256 | 203 | 275 | 195 | 235 | 140 | 160 |
| | Appartements | 428 | 700 | 883 | 784 | 936 | 675 | 685 |
| | Total | 977 | 1 294 | 1 640 | 1 509 | 1 755 | 1 285 | 1 335 |
| QC | Jumelées | 2 932 | 2 678 | 2 599 | 2 750 | 3 491 | 5 825 | 3 400 |
| | En rangée | 1 109 | 1 074 | 1 343 | 1 934 | 1 918 | 1 600 | 1 600 |
| | Appartements | 25 536 | 23 228 | 22 018 | 21 692 | 22 714 | 18 500 | 18 600 |
| | Total | 29 577 | 26 980 | 25 960 | 26 376 | 28 123 | 25 925 | 23 600 |
| ONT. | Jumelées | 5 172 | 4 673 | 4 393 | 4 284 | 3 415 | 3 725 | 3 600 |
| | En rangée | 12 824 | 12 537 | 11 046 | 11 255 | 11 212 | 6 425 | 7 775 |
| | Appartements | 18 189 | 19 903 | 19 669 | 14 674 | 29 341 | 18 375 | 18 000 |
| | Total | 36 185 | 37 113 | 35 108 | 30 213 | 43 968 | 28 525 | 29 375 |
| MAN. | Jumelées | 132 | 133 | 178 | 175 | 168 | 175 | 175 |
| | En rangée | 92 | 161 | 158 | 198 | 480 | 200 | 225 |
| | Appartements | 732 | 728 | 1 140 | 1 508 | 1 199 | 675 | 850 |
| | Total | 956 | 1 022 | 1 476 | 1 881 | 1 847 | 1 050 | 1 250 |
| SASK. | Jumelées | 184 | 236 | 123 | 317 | 251 | 175 | 175 |
| | En rangée | 681 | 378 | 423 | 831 | 506 | 325 | 375 |
| | Appartements | 723 | 398 | 480 | 842 | 1 553 | 500 | 600 |
| | Total | 1 588 | 1 012 | 1 026 | 1 990 | 2 310 | 1 000 | 1 150 |
| ALB. | Jumelées | 2 916 | 3 012 | 3 807 | 3 699 | 2 125 | 1 400 | 1 675 |
| | En rangée | 2 401 | 2 951 | 2 935 | 4 377 | 2 210 | 1 300 | 1 375 |
| | Appartements | 8 466 | 8 200 | 10 385 | 12 155 | 10 113 | 1 700 | 2 200 |
| | Total | 13 783 | 14 163 | 17 127 | 20 231 | 14 448 | 4 400 | 5 250 |
| C.-B. | Jumelées | 2 062 | 1 791 | 2 239 | 2 111 | 2 061 | 700 | 1 400 |
| | En rangée | 4 387 | 4 459 | 4 476 | 4 175 | 3 926 | 2 100 | 2 500 |
| | Appartements | 12 420 | 14 698 | 14 295 | 18 435 | 17 343 | 6 800 | 10 000 |
| | Total | 18 869 | 20 948 | 21 010 | 24 721 | 23 330 | 9 600 | 13 900 |
| Canada* | Jumelées | 14 297 | 13 477 | 14 358 | 14 432 | 12 651 | 12 865 | 11 340 |
| | En rangée | 22 067 | 22 134 | 20 963 | 23 281 | 20 868 | 12 395 | 14 350 |
| | Appartements | 67 896 | 69 407 | 70 761 | 71 713 | 84 335 | 48 240 | 52 160 |
| | Total | 104 260 | 105 018 | 106 082 | 109 426 | 117 854 | 73 500 | 77 850 |

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

## Tableau 5: Total des ventes de logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **T.-N.** | **3 265** | **3 211** | **3 537** | **4 471** | **4 695** | **4 100** | **4 200** |
| % | 0,8 | -1,7 | 10,2 | 26,4 | 5,0 | -12,7 | 2,4 |
| **Î.-P.-É.** | **1 500** | **1 449** | **1 492** | **1 769** | **1 413** | **1 350** | **1 400** |
| % | 6,8 | -3,4 | 3,0 | 18,6 | -20,1 | -4,5 | 3,7 |
| **N.-É.** | **8 887** | **10 948** | **10 697** | **11 857** | **10 874** | **9 275** | **9 500** |
| % | -3,6 | 23,2 | -2,3 | 10,8 | -8,3 | -14,7 | 2,4 |
| **N.-B.** | **5 979** | **6 836** | **7 125** | **8 161** | **7 555** | **6 650** | **6 900** |
| % | 8,9 | 14,3 | 4,2 | 14,5 | -7,4 | -12,0 | 3,8 |
| **QC** | **70 669** | **72 670** | **74 192** | **83 847** | **79 402** | **75 400** | **77 000** |
| % | 2,9 | 2,8 | 2,1 | 13,0 | -5,3 | -5,0 | 2,1 |
| **ONT.** | **197 353** | **197 140** | **194 930** | **213 379** | **181 001** | **174 000** | **166 750** |
| % | 7,0 | -0,1 | -1,1 | 9,5 | -15,2 | -3,9 | -4,2 |
| **MAN.** | **12 098** | **12 761** | **13 018** | **13 928** | **13 525** | **12 650** | **13 200** |
| % | 5,0 | 5,5 | 2,0 | 7,0 | -2,9 | -6,5 | 4,3 |
| **SASK.** | **8 172** | **8 312** | **9 140** | **12 054** | **10 203** | **9 800** | **10 200** |
| % | 6,2 | 1,7 | 10,0 | 31,9 | -15,4 | -3,9 | 4,1 |
| **ALB.** | **57 460** | **65 866** | **74 350** | **71 430** | **56 399** | **55 250** | **57 000** |
| % | 11,9 | 14,6 | 12,9 | -3,9 | -21,0 | -2,0 | 3,2 |
| **C.-B.** | **96 385** | **106 310** | **96 671** | **102 805** | **68 923** | **72 000** | **73 300** |
| % | 3,5 | 10,3 | -9,1 | 6,3 | -33,0 | 4,5 | 1,8 |
| **Canada*** | **461 768** | **485 503** | **485 152** | **523 701** | **433 990** | **420 700** | **419 400** |
| % | 5,9 | 5,1 | -0,1 | 7,9 | -17,1 | -3,1 | -0,3 |

Source: Association canadienne de l'immeuble.

(P): prévisions de la SCHL

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments; ne comprend pas les Territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du nombre national de vente de logements existants est de 420 700 pour 2009 et de 419 400 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme de prévisions varie entre 408 000 et 440 000 pour 2009, et entre 375 000 et 468 000 pour 2010.

## Tableau 6: Prix moyen des logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **T.-N.** | **131 499** | **141 167** | **139 542** | **149 258** | **178 477** | **205 000** | **213 000** |
| % | 9,7 | 7,4 | -1,2 | 7,0 | 19,6 | 14,9 | 3,9 |
| **Î.-P.-É.** | **110 815** | **117 238** | **125 430** | **133 457** | **139 944** | **146 500** | **151 000** |
| % | 8,9 | 5,8 | 7,0 | 6,4 | 4,9 | 4,7 | 3,1 |
| **N.-É.** | **146 033** | **159 221** | **168 614** | **180 989** | **189 902** | **194 500** | **199 250** |
| % | 7,1 | 9,0 | 5,9 | 7,3 | 4,9 | 2,4 | 2,4 |
| **N.-B.** | **112 933** | **120 641** | **126 864** | **136 603** | **145 762** | **150 100** | **155 600** |
| % | 6,7 | 6,8 | 5,2 | 7,7 | 6,7 | 3,0 | 3,7 |
| **QC** | **167 546** | **180 529** | **190 348** | **202 392** | **210 775** | **213 700** | **215 100** |
| % | 12,5 | 7,7 | 5,4 | 6,3 | 4,1 | 1,4 | 0,7 |
| **ONT.** | **245 230** | **262 949** | **278 364** | **299 544** | **302 354** | **307 300** | **309 900** |
| % | 8,1 | 7,2 | 5,9 | 7,6 | 0,9 | 1,6 | 0,8 |
| **MAN.** | **119 245** | **133 854** | **150 229** | **169 189** | **190 296** | **198 000** | **206 250** |
| % | 11,7 | 12,3 | 12,2 | 12,6 | 12,5 | 4,0 | 4,2 |
| **SASK.** | **110 824** | **122 765** | **132 078** | **174 405** | **224 586** | **232 000** | **238 250** |
| % | 5,6 | 10,8 | 7,6 | 32,0 | 28,8 | 3,3 | 2,7 |
| **ALB.** | **194 769** | **218 266** | **285 383** | **356 235** | **352 857** | **337 500** | **348 000** |
| % | 6,5 | 12,1 | 30,7 | 24,8 | -0,9 | -4,4 | 3,1 |
| **C.-B.** | **289 107** | **332 224** | **390 963** | **439 119** | **454 599** | **443 000** | **456 200** |
| % | 11,2 | 14,9 | 17,7 | 12,3 | 3,5 | -2,6 | 3,0 |
| **Canada*** | **225 678** | **248 343** | **276 095** | **305 707** | **303 607** | **301 400** | **306 300** |
| % | 9,3 | 10,0 | 11,2 | 10,7 | -0,7 | -0,7 | 1,6 |

Source: Association canadienne de l'immeuble.

(P): prévisions de la SCHL

* Ne comprend pas les Territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 301 400 $ pour 2009 et de 306 300 $ pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme de prévisions varie entre 295 000 $ et 313 000 $ pour 2009, et entre 295 000 $ et 330 000 $ pour 2010.

## Tableau 7: Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 0,9 | -0,1 | 0,7 | 0,6 | 1,5 | -2,7 | 1,2 |
| Î.-P.-É. | 1,2 | 1,9 | 0,6 | 1,0 | 1,3 | -2,5 | 0,8 |
| N.-É. | 2,6 | 0,2 | -0,3 | 1,3 | 1,3 | 0,2 | 1,2 |
| N.-B. | 2,0 | 0,1 | 1,4 | 2,1 | 0,9 | -0,2 | 1,0 |
| QC | 1,4 | 1,0 | 1,3 | 2,3 | 0,8 | -1,1 | 0,4 |
| ONT. | 1,7 | 1,3 | 1,5 | 1,6 | 1,4 | -2,7 | 0,1 |
| MAN. | 1,1 | 0,6 | 1,2 | 1,6 | 1,7 | -0,1 | 0,5 |
| SASK. | 0,8 | 0,8 | 1,7 | 2,1 | 2,2 | 1,7 | 0,7 |
| ALB. | 2,4 | 1,5 | 4,8 | 4,7 | 2,8 | -1,1 | 0,4 |
| C.-B. | 2,4 | 3,3 | 3,1 | 3,2 | 2,1 | -2,2 | 1,5 |
| Canada* | 1,8 | 1,4 | 1,9 | 2,3 | 1,5 | -1,8 | 0,5 |

Sources: Statistique Canada

(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de -1,8 % en 2009 et 0,5 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre -2,4 % et -1,2 % pour 2009 et entre -0,1 % et 1,7 % pour 2010.

## Tableau 8: Taux de chômage
(pourcentage)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 15,7 | 15,2 | 14,8 | 13,6 | 13,2 | 15,1 | 14,9 |
| Î.-P.-É. | 11,3 | 10,8 | 11,0 | 10,3 | 10,8 | 12,9 | 12,8 |
| N.-É. | 8,8 | 8,4 | 7,9 | 8,0 | 7,7 | 8,9 | 8,5 |
| N.-B. | 9,8 | 9,7 | 8,8 | 7,5 | 8,6 | 9,3 | 9,1 |
| QC | 8,5 | 8,3 | 8,0 | 7,2 | 7,2 | 8,8 | 9,1 |
| ONT. | 6,8 | 6,6 | 6,3 | 6,4 | 6,5 | 9,2 | 9,5 |
| MAN. | 5,3 | 4,8 | 4,3 | 4,4 | 4,2 | 5,1 | 5,5 |
| SASK. | 5,3 | 5,1 | 4,7 | 4,2 | 4,1 | 5,1 | 5,7 |
| ALB. | 4,6 | 3,9 | 3,4 | 3,5 | 3,6 | 6,4 | 6,9 |
| C.-B. | 7,2 | 5,9 | 4,8 | 4,2 | 4,6 | 7,5 | 7,8 |
| Canada* | 7,2 | 6,8 | 6,3 | 6,0 | 6,1 | 8,5 | 8,8 |

Sources: Statistique Canada

(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du chômage prévu est de 8,5 % en 2009 et 8,8 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 8,0 % et 8,8 % pour 2009 et entre 8,0 % et 9,5 % pour 2010.

## Tableau 9: Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | -1,2 | 1,9 | 3,0 | 9,1 | -0,1 | -5,0 | 2,0 |
| Î.-P.-É. | 2,6 | 2,0 | 2,4 | 2,4 | 0,9 | -1,8 | 1,0 |
| N.-É. | 0,9 | 1,3 | 0,9 | 1,7 | 2,0 | -1,1 | 1,5 |
| N.-B. | 2,8 | 1,6 | 2,4 | 1,7 | 0,0 | -1,4 | 1,2 |
| QC | 2,7 | 1,5 | 1,7 | 2,6 | 1,0 | -2,0 | 1,4 |
| ONT. | 2,6 | 2,8 | 2,6 | 2,3 | -0,4 | -2,7 | 1,3 |
| MAN. | 2,2 | 2,4 | 4,0 | 3,3 | 2,4 | -0,5 | 1,6 |
| SASK. | 5,1 | 3,3 | -0,3 | 2,5 | 4,4 | 0,6 | 2,1 |
| ALB. | 5,3 | 4,8 | 6,1 | 3,1 | -0,2 | -2,6 | 2,0 |
| C.-B. | 3,6 | 4,4 | 4,4 | 3,0 | -0,3 | -2,5 | 1,9 |
| Canada* | 3,1 | 2,9 | 3,1 | 2,7 | 0,5 | -2,3 | 1,8 |

Sources: Statistique Canada
(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévu est de -2,3 % en 2009 et 1,8 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, l'étendue des prévisions varie entre -3,0 % et -1,5 % pour 2009 et entre 1,5 % et 3,0 % pour 2010.

## Tableau 10: Migration totale nette *
(nombre de personnes)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009(P) | 2010(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | -2 359 | -4 476 | -3 915 | -873 | 1 573 | 575 | 550 |
| Î.-P.-É. | 26 | 16 | -111 | 417 | 1 530 | 575 | 650 |
| N.-É. | -681 | -1 831 | -1 998 | 311 | 2 392 | 525 | 725 |
| N.-B. | -241 | -2 009 | -2 899 | 968 | 1 145 | 1 350 | 700 |
| QC | 36 189 | 29 035 | 27 214 | 31 162 | 36 066 | 40 500 | 41 500 |
| ONT. | 102 965 | 102 789 | 83 561 | 85 809 | 87 805 | 82 971 | 88 800 |
| MAN. | 3 128 | -1 487 | 1 612 | 8 906 | 8 544 | 9 300 | 9 500 |
| SASK. | -4 459 | -7 481 | -1 769 | 11 388 | 11 648 | 10 500 | 9 800 |
| ALB. | 35 470 | 62 106 | 70 258 | 43 252 | 64 126 | 46 600 | 51 800 |
| C.-B. | 42 511 | 50 822 | 52 789 | 58 277 | 61 559 | 61 000 | 62 000 |
| Canada** | 212 549 | 227 484 | 224 742 | 239 617 | 276 388 | 253 896 | 266 025 |

Sources: Statistique Canada, (P): prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et du flux de résidents non permanents.

** Exclut les Territoires et le Nunavut.

## Tableau 11a: Indicateurs des marchés locaux

| Région métropolitaine de recensement | | Total des mises en chantier | Total des mises en chantier de logements individuels | Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs | Ventes S.I.A.® | Prix S.I.A.® Moyen ($) | Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus | Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Victoria | 2008 | 1 905 | 673 | -0,1 | 6 171 | 484 898 | 0,5 | 965 |
| | 2009(P) | 930 | 570 | -3,0 | 6 400 | 464 000 | 1,1 | 1 050 |
| | 2010(P) | 1 320 | 700 | -1,0 | 6 600 | 470 000 | 1,2 | 1 100 |
| Vancouver* | 2008 | 19 591 | 3 634 | 2,3 | 25 149 | 593 767 | 0,5 | 1 124 |
| | 2009(P) | 9 500 | 2 500 | -5,0 | 26 000 | 555 000 | 1,2 | 1 164 |
| | 2010(P) | 11 000 | 3 000 | -1,0 | 27 000 | 575 000 | 1,5 | 1 210 |
| Abbotsford | 2008 | 1 285 | 358 | n.a. | 2 674 | 355 099 | 2,6 | 765 |
| | 2009(P) | 350 | 130 | n.a. | 2 300 | 335 000 | 5,0 | 780 |
| | 2010(P) | 450 | 180 | n.a. | 2 450 | 340 000 | 4,5 | 792 |
| Kelowna | 2008 | 2 257 | 765 | n.a. | 3 445 | 430 755 | 0,3 | 967 |
| | 2009(P) | 600 | 300 | n.a. | 3 300 | 390 000 | 3,0 | 970 |
| | 2010(P) | 750 | 400 | n.a. | 3 700 | 405 000 | 3,0 | 950 |
| Edmonton | 2008 | 6 615 | 2 613 | 1,0 | 17 369 | 332 852 | 2,4 | 1 034 |
| | 2009(P) | 4 050 | 2 650 | -9,5 | 18 500 | 325 000 | 4,0 | 1 035 |
| | 2010(P) | 4 900 | 3 200 | 1,5 | 19 000 | 335 000 | 3,5 | 1 070 |
| Calgary | 2008 | 11 438 | 4 387 | 0,6 | 23 136 | 405 267 | 2,1 | 1 148 |
| | 2009(P) | 4 800 | 3 600 | -7,8 | 22 800 | 383 000 | 4,0 | 1 075 |
| | 2010(P) | 5 400 | 4 000 | 1,0 | 23 500 | 395 000 | 3,5 | 1 100 |
| Saskatoon | 2008 | 2 319 | 1 288 | 20,6 | 3 540 | 287 803 | 1,9 | 841 |
| | 2009(P) | 1 050 | 700 | -8,0 | 3 450 | 275 000 | 2,0 | 870 |
| | 2010(P) | 1 200 | 800 | 0,0 | 3 600 | 280 000 | 3,0 | 875 |
| Regina | 2008 | 1 375 | 979 | 26,2 | 3 338 | 229 716 | 0,5 | 756 |
| | 2009(P) | 1 050 | 750 | 4,8 | 3 300 | 250 000 | 1,2 | 800 |
| | 2010(P) | 1 150 | 800 | 0,0 | 3 450 | 265 000 | 2,0 | 825 |
| Winnipeg | 2008 | 3 009 | 1 930 | 10,2 | 11 854 | 196 940 | 1,0 | 769 |
| | 2009(P) | 1 950 | 1 450 | 2,5 | 11 125 | 205 000 | 1,0 | 800 |
| | 2010(P) | 2 100 | 1 500 | 3,0 | 11 500 | 213 000 | 1,2 | 825 |
| Thunder Bay | 2008 | 167 | 165 | 5,5 | 1 649 | 139 301 | 2,2 | 719 |
| | 2009(P) | 175 | 145 | 1,5 | 1 320 | 149 750 | 1,6 | 730 |
| | 2010(P) | 210 | 155 | 2,0 | 1 295 | 155 500 | 2,0 | 745 |
| Sudbury | 2008 | 543 | 469 | 5,5 | 2 396 | 211 614 | 0,7 | 800 |
| | 2009(P) | 375 | 200 | 1,5 | 1 800 | 197 000 | 1,5 | 840 |
| | 2010(P) | 365 | 195 | 2,0 | 1 710 | 188 000 | 1,3 | 880 |
| Windsor | 2008 | 453 | 328 | -2,2 | 4 546 | 159 709 | 14,6 | 772 |
| | 2009(P) | 260 | 180 | 0,1 | 4 100 | 154 000 | 17,0 | 750 |
| | 2010(P) | 340 | 225 | 0,5 | 4 100 | 155 000 | 14,0 | 760 |

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix S.I.A.® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d.: données non disponibles. (P): prévisions de la SCHL

## Tableau 11b: Indicateurs des marchés locaux

| Région métropolitaine de recensement | | Total des mises en chantier | Total des mises en chantier de logements individuels | Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs | Ventes S.I.A.® | Prix S.I.A.® Moyen ($) | Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus | Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| London | 2008 | 2 385 | 1 369 | 3,0 | 8 620 | 212 092 | 3,9 | 834 |
| | 2009(P) | 1 500 | 650 | 1,4 | 7 800 | 214 200 | 4,4 | 840 |
| | 2010(P) | 1 550 | 800 | 0,0 | 7 450 | 215 275 | 4,2 | 845 |
| Kitchener | 2008 | 2 634 | 1 446 | 2,0 | 6 269 | 271 222 | 1,8 | 845 |
| | 2009(P) | 2 020 | 1 050 | 0,0 | 5 700 | 272 500 | 1,6 | 860 |
| | 2010(P) | 2 170 | 1 100 | 0,0 | 5 600 | 273 000 | 1,5 | 875 |
| St.Catharines- | 2008 | 1 138 | 680 | 4,3 | 5 896 | 203 648 | 4,3 | 777 |
| Niagara | 2009(P) | 850 | 410 | -1,0 | 5 400 | 205 000 | 4,0 | 790 |
| | 2010(P) | 950 | 450 | 0,0 | 5 500 | 206 000 | 4,0 | 800 |
| Hamilton | 2008 | 3 529 | 1 675 | 3,1 | 12 110 | 280 790 | 3,2 | 836 |
| | 2009(P) | 1 935 | 750 | 2,8 | 11 630 | 286 405 | 2,9 | 850 |
| | 2010(P) | 2 000 | 750 | 3,0 | 11 165 | 289 270 | 3,0 | 865 |
| Toronto | 2008 | 42 212 | 11 308 | 3,5 | 76 387 | 379 943 | 2,0 | 1 095 |
| | 2009(P) | 28 300 | 7 200 | -1,5 | 78 000 | 384 120 | 1,8 | 1 120 |
| | 2010(P) | 29 000 | 7 600 | -1,0 | 72 000 | 387 190 | 1,7 | 1 140 |
| Barrie | 2008 | 1 416 | 858 | n.a. | 4 058 | 264 034 | 3,5 | 954 |
| | 2009(P) | 350 | 220 | n.a. | 3 800 | 264 000 | 3,0 | 965 |
| | 2010(P) | 365 | 230 | n.a. | 3 630 | 265 300 | 3,0 | 965 |
| Peterborough | 2008 | 428 | 300 | n.a. | 2 506 | 230 656 | 2,4 | 850 |
| | 2009(P) | 350 | 240 | n.a. | 2 100 | 228 000 | 2,2 | 870 |
| | 2010(P) | 370 | 255 | n.a. | 2 080 | 230 000 | 2,0 | 890 |
| Brantford | 2008 | 432 | 283 | n.a. | 2 097 | 218 890 | 2,4 | 752 |
| | 2009(P) | 230 | 190 | n.a. | 1 800 | 215 000 | 2,2 | 760 |
| | 2010(P) | 295 | 215 | n.a. | 1 700 | 217 000 | 2,2 | 770 |
| Guelph | 2008 | 1 087 | 425 | n.a. | 2 794 | 267 329 | 2,3 | 869 |
| | 2009(P) | 470 | 250 | n.a. | 2 550 | 267 500 | 2,0 | 885 |
| | 2010(P) | 535 | 275 | n.a. | 2 500 | 267 700 | 1,9 | 900 |
| Oshawa* | 2008 | 1 987 | 1 500 | n.a. | 8 797 | 273 984 | 4,2 | 889 |
| | 2009(P) | 930 | 680 | n.a. | 8 000 | 272 400 | 3,7 | 905 |
| | 2010(P) | 1 280 | 880 | n.a. | 7 700 | 274 000 | 3,3 | 920 |
| Kingston | 2008 | 672 | 546 | n.a. | 3 473 | 235 047 | 1,3 | 880 |
| | 2009(P) | 645 | 400 | n.a. | 3 150 | 234 500 | 1,2 | 905 |
| | 2010(P) | 590 | 430 | n.a. | 3 050 | 236 000 | 1,9 | 930 |

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d.: données non disponibles. (P): prévisions de la SCHL

## Tableau 11c: Indicateurs des marchés locaux

| Région métropolitaine de recensement | | Total des mises en chantier | Total des mises en chantier de logements individuels | Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs | Ventes S.I.A.® | Prix S.I.A.® Moyen ($) | Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus | Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ottawa | 2008 | 6 998 | 2 956 | 3,8 | 13 908 | 290 483 | 1,4 | 995 |
| | 2009(P) | 5 300 | 2 300 | 1,2 | 13 700 | 294 000 | 1,0 | 1 025 |
| | 2010(P) | 5 450 | 2 350 | 1,5 | 13 600 | 296 500 | 0,8 | 1 065 |
| Gatineau | 2008 | 3 304 | 1 120 | 3,1 | 4 390 | 186 212 | 1,9 | 677 |
| | 2009(P) | 2 910 | 960 | 1,2 | 4 025 | 192 800 | 2,3 | 690 |
| | 2010(P) | 2 850 | 850 | 1,5 | 3 925 | 197 500 | 2,5 | 705 |
| Montréal | 2008 | 21 927 | 6 602 | 4,9 | 40 440 | 258 028 | 2,4 | 659 |
| | 2009(P) | 17 900 | 4 800 | 2,6 | 37 400 | 263 000 | 2,1 | 668 |
| | 2010(P) | 18 900 | 5 400 | 2,5 | 39 000 | 263 700 | 2,4 | 675 |
| Trois-Rivières | 2008 | 1 148 | 373 | n/d | 799 | 141 610 | 1,7 | 505 |
| | 2009(P) | 850 | 325 | n/d | 765 | 144 500 | 1,8 | 515 |
| | 2010(P) | 810 | 300 | n/d | 750 | 148 800 | 2,0 | 525 |
| Sherbrooke | 2008 | 1 627 | 802 | n/d | 1 864 | 179 434 | 2,8 | 543 |
| | 2009(P) | 1 550 | 730 | n/d | 1 790 | 183 000 | 3,0 | 555 |
| | 2010(P) | 1 525 | 750 | n/d | 1 880 | 186 600 | 3,1 | 565 |
| Québec | 2008 | 5 457 | 2 031 | 5,3 | 8 003 | 193 195 | 0,6 | 653 |
| | 2009(P) | 4 800 | 1 725 | 5,0 | 7 450 | 202 850 | 0,6 | 663 |
| | 2010(P) | 4 300 | 1 450 | 5,0 | 7 800 | 208 950 | 0,8 | 673 |
| Saguenay | 2008 | 869 | 400 | n/d | 1 557 | 150 597 | 1,6 | 518 |
| | 2009(P) | 525 | 275 | n/d | 1 400 | 158 000 | 2,0 | 530 |
| | 2010(P) | 850 | 300 | n/d | 1 400 | 165 000 | 2,0 | 540 |
| Saint John | 2008 | 832 | 488 | 2,5 | 2 166 | 158 117 | 3,1 | 618 |
| | 2009(P) | 675 | 375 | 4,0 | 1 750 | 166 000 | 2,8 | 630 |
| | 2010(P) | 725 | 400 | 2,0 | 1 800 | 172 500 | 2,5 | 645 |
| Moncton | 2008 | 1 359 | 566 | 2,5 | 2 663 | 143 173 | 2,4 | 656 |
| | 2009(P) | 960 | 400 | 4,0 | 2 200 | 145 500 | 2,5 | 670 |
| | 2010(P) | 1 050 | 450 | 2,0 | 2 350 | 149 000 | 3,0 | 690 |
| Halifax | 2008 | 2 096 | 1 180 | 7,9 | 6 205 | 229 916 | 3,4 | 833 |
| | 2009(P) | 1 675 | 900 | 2,2 | 5 450 | 237 500 | 3,5 | 850 |
| | 2010(P) | 1 980 | 1 000 | 2,0 | 5 850 | 243 500 | 3,3 | 865 |
| St. John's | 2008 | 1 863 | 1 485 | 19,6 | 3 835 | 187 571 | 0,8 | 630 |
| | 2009(P) | 1 675 | 1 375 | 15,0 | 3 450 | 215 000 | 1,0 | 700 |
| | 2010(P) | 1 800 | 1 450 | 5,0 | 3 575 | 225 500 | 1,5 | 725 |
| Charlottetown | 2008 | 426 | 280 | 1,4 | 595 | 175 231 | 2,3 | 672 |
| | 2009(P) | 400 | 225 | 1,0 | 565 | 182 250 | 2,0 | 715 |
| | 2010(P) | 400 | 250 | 1,5 | 590 | 187 000 | 1,8 | 735 |
| TOUS LES CENTRES MENTIONNES CI-DESSUS | 2008 | 156 783 | 56 262 | 3,4 | 324 699 | 322 845 | 2,2 | 847 |
| | 2009(P) | 101 890 | 39 605 | -3,1 | 314 270 | 324 856 | 2,2 | 864 |
| | 2010(P) | 108 930 | 43 090 | 0,5 | 312 800 | 330 035 | 2,3 | 882 |

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

n.d.: données non disponibles. (P): prévisions de la SCHL

## Tableau 12: Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

| | 2007:T2 | 2007:T3 | 2007:T4 | 2008:T1 | 2008:T2 | 2008:T3 | 2008:T4 | 2009:T1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Logements neufs** | | | | | | | | |
| Permis de construire, nbre, en milliers | 244,0 | 238,8 | 215,9 | 228,6 | 208,4 | 168,0 | 128,9 | 146,7 |
| % | 11,6 | - 4,4 | - 11,5 | - 4,3 | - 3,5 | - 26,5 | - 38,2 | - 12,7 |
| Mises en chantier, total, en milliers | 241,0 | 217,6 | 235,1 | 217,6 | 207,7 | 184,9 | 139,4 | 128,1 |
| % | 7,0 | - 4,5 | - 2,4 | 0,0 | - 11,7 | - 15,0 | - 32,9 | - 30,7 |
| Mises en chantier, log. ind., en millers | 119,8 | 116,4 | 99,1 | 96,6 | 93,9 | 84,3 | 62,0 | 63,7 |
| % | 0,8 | - 2,3 | - 17,3 | - 17,0 | - 5,2 | - 12,7 | - 34,0 | - 24,4 |
| Mises en chantier, log. coll., en milliers | 121,2 | 101,2 | 136,0 | 121,0 | 113,8 | 100,6 | 77,4 | 64,4 |
| % | 13,9 | - 6,9 | 12,2 | 19,6 | - 16,3 | - 16,9 | - 32,0 | - 36,0 |
| Log. achevés, total, en milliers | 56 042 | 55 814 | 44 261 | 52 688 | 58 197 | 58 991 | 39 378 | 46 636 |
| % | 20,5 | 10,5 | - 21,0 | - 5,6 | 31,5 | 12,0 | - 32,3 | - 20,9 |
| Indicie des prix des log. neufs, 1997=10( | 155,0 | 156,3 | 158,0 | 158,4 | 158,6 | 157,7 | 155,4 | 153,5 |
| % | 4,3 | 2,9 | 1,9 | 1,4 | 0,4 | - 0,5 | - 2,0 | - 2,7 |
| **Logements existants** | | | | | | | | |
| Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers | 128 172 | 128 455 | 120 133 | 115 838 | 111 703 | 86 678 | 86 815 | 114 173 |
| % | -3,8 | -4,0 | -6,3 | -9,8 | -7,0 | -25,2 | -22,3 | 31,7 |
| Prix S.I.A.®, moyen, $ CAN, en milliers | 308 469 | 318 623 | 314 581 | 309 784 | 297 923 | 287 832 | 285 453 | 305 230 |
| % | 5,2 | 4,9 | 2,0 | -2,8 | -5,3 | -7,1 | -4,2 | 6,0 |
| **Marché hypothécaire** | | | | | | | | |
| Taux hyp. à un an, pourcentage* | 7,05 | 7,27 | 7,25 | 6,68 | 6,75 | 6,10 | 4,83 | 3,85 |
| Taux hyp. à cinq ans, pourcentage* | 7,22 | 7,46 | 7,29 | 6,93 | 6,95 | 7,05 | 5,71 | 5,45 |
| **Investissement résidentiel**** | | | | | | | | |
| Total, $1997, en millions | 81 015 | 81 930 | 80 656 | 80 548 | 79 535 | 74 439 | 70 191 | n.d. |
| % | 1,2 | 1,3 | -0,4 | -1,7 | -1,4 | -7,6 | -11,7 | n.d. |
| Nouveau, $1997, en millions | 37 135 | 37 387 | 36 946 | 36 729 | 36 203 | 35 462 | 31 756 | n.d. |
| % | 1,5 | 1,6 | -0,5 | -1,8 | -2,0 | -3,4 | -12,3 | n.d. |
| Modifications $1997, en millions | 32 516 | 33 092 | 33 664 | 33 544 | 33 612 | 32 200 | 31 956 | n.d. |
| % | 2,7 | 3,3 | 3,5 | 1,4 | -0,2 | -4,0 | -4,9 | n.d. |
| Coût de transfert, $1998, en millions | 11 980 | 12 112 | 11 044 | 11 228 | 10 784 | 8 096 | 7 912 | n.d. |
| % | -2,6 | -2,9 | -7,8 | -7,3 | -2,4 | -27,9 | -26,6 | n.d. |
| Déflateur, 1997=100 | 135,5 | 136,9 | 137,4 | 138,2 | 138,6 | 138,4 | 136,3 | n.d. |
| % | 3,4 | 2,3 | 1,4 | 1,0 | 0,8 | 0,1 | -1,7 | n.d. |

Sources: SCHL, Stastistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d.: données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près: l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

**Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

**Rapports gratuits en ligne :**

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**
**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

## Le Plan d'action économique du Canada

Le Plan d'action économique du Canada 2009 prévoit un certain nombre de mesures se rapportant au logement qui seront mises en œuvre par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour en savoir plus.

61502_2009_Q03